



ОБЩИНА КАМЕНО

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

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
61-01-192/19 10 2020

Общински съвет
гр. Камено
Вх. № 302/19.10.2020

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило Заявление от Стефка Господинова Момчилова за прекратяване на съсобственост между нея и другите наследници на Господин Джеджев Господинов и Община Камено

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-2038 от 03.09.2020г. от Стефка Господинова Момчилова, за прекратяване на съсобствеността в УПИ Х-114 (десет римско-сто и четиринадесет), в квартал 12 (дванадесет), по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината.

На основание Нотариален акт № 118, том V, дело № 1679/1992г., Заявителката – Стефка Господинова Момчилова, заедно с Марийка Господинова Господинова и Живка Господинова Господинова, в качеството си на наследници на Господин Джеджев Господинов, са съсобственички на 685/850 (шестстотин осемдесет и пет от осемстотин и петдесет) кв.м. ид.ч. от УПИ Х-114 (десет римско-сто и четиринадесет), в квартал 12 (дванадесет), по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас;

По силата на Акт за частна общинска собственост № 2 463/13.10.2020г., Община Камено е собственик на 165/850 (сто шестдесет и пет от осемстотин и петдесет) кв.м. ид.ч. от УПИ Х-114 (десет римско-сто и четиринадесет), в квартал 12 (дванадесет), по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседи на имота: изток – УПИ XI-114; запад – УПИ XVIII-114; север – УПИ IV-114; юг – улица;

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 2 380.00 (две хиляди триста и осемдесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 413.80 (четиристотин и тринадесет 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. 8, ал. 9, чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 60, 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 2020г.“, в раздел „II.2.1. – Прекратяване на съсобственост по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чрез продажба на общински идеални части, за които има подадени искания и общински имоти, в които може да бъде прекратена съсобствеността между Общината и ФЛ/ЮЛ, след подаване на искане от тяхна страна“ нов имот:

- 165/850 (сто шестдесет и пет от осемстотин и петдесет) кв.м. ид.ч. от УПИ Х-114 (десет римско-сто и четиринадесет), в квартал 12 (дванадесет), по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседни на имота: изток – УПИ ХI-114; запад – УПИ ХVІІІ-114; север – УПИ ІV-114; юг – улица;

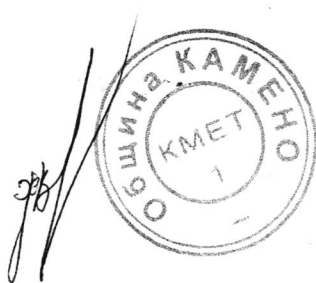
2. Да се прекрати съсобствеността между наследниците на Господин Дждежев Господинов – Стефка Господинова Момчилова, Марийка Господинова Господинова, Живка Господинова Господинова и Община Камено, в УПИ Х-114 (десет римско-сто и четиринадесет), в квартал 12 (дванадесет), по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 850 (осемстотин и петдесет) кв.м. Граници и съседни на имота: изток – УПИ ХI-114; запад – УПИ ХVІІІ-114; север – УПИ ІV-114; юг – улица, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 165/850 (сто шестдесет и пет от осемстотин и петдесет) кв.м. ид.ч. от имота, на цена в размер на 2 380.00 (две хиляди триста и осемдесет) лева, без ДДС.

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

Приложения:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 94-00-2038 от 03.09.2020г. | – 1 брой; |
| 2. Нот. акт № 118, том V, дело № 1679/1992г. | – 1 брой; |
| 3. Удостоверение за наследници | – 1 брой; |
| 4. Акт за общинска собственост | – 1 брой; |
| 5. Скица на недвижимия имот | – 1 брой; |
| 6. Удостоверение за данъчна оценка | – 1 брой; |
| 7. Оценка от лицензиран оценител | – 1 брой; |

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на община Камено



P. Dobrev

08.10.2020г.

г-на Т. Усково
03.09.2020г.

ОБЩИНА КАМЕНО	
гр. Камено п.к. 8120	
Регистрационен индекс и дата	
94-00-2038	03.09.2020

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

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

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Гефка Господинова Момчилова
име, презиме, фамилия

ЕГН

Постоянен адрес гр./с. Бургас № 1 / 00

Телефон:

Фирма: Булстат:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Желая да ми разрешите да закупя общински поземлен имот, съставляващ парцел X-114 в квартал 12 с площ 850 кв.м. по плана на гр./с. Полски Извор, община Камено.

Прилагам:

1. Документ за платена такса.

Дата: 03.09.2020г.

С уважение:

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район ГР.БУРГАС

Община БУРГАС

Област БУРГАС

Изх. № 94-01-18827

Дата: 23.06.2020 г.
ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: ГОСПОДИН ДЖЕДЖЕВ ГОСПОДИНОВ
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане: 4208080542

е със семейно положение: ЖЕНЕН Починал/а

ден, месец, година

Акт за смърт, съставен в: С.ПОЛСКИ ИЗВОР БУРГАС
ден, месец, година населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруга/ Родство	Дата на смърт
		Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.		
1.	МАРИЙКА ГОСПОДИНОВА ГОСПОДИНОВА		СЪПРУГА	—
2.	СТЕФКА ГОСПОДИНОВА МОМЧИЛОВА		ДЪЩЕРЯ	—
3.	ЖИВКА ГОСПОДИНОВА ГОСПОДИНОВА		ДЪЩЕРЯ	—

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението

Длъжностно лице: ВЕЛИЧКА ДУБАРОВА
име: собствено фамилно

Подпис и печат:



Вх. рег. №.....

На парт. книга.....

том.....

стр.....

Място за лепене на марка

Върху.....

лв.

Такса по Зак. д. т.....

лв.

Всичко.....

лв.

По кв. №.....

19.....

г.

НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№.....

том.....

дело №.....

год.....

Днес, 3. IV. 1992/хиляда деветстотин деветдесет и
втора/година, при мен С. Г. Илкова нотариус при Районен съд-гр. Бургас
в канцеларията ми в гр. Бургас, се явиха лично непознатите ми: 1. ДИМИ
ГОСПОДИНОВ ДЖЕДЖЕВ от с. Полски извор

и 2. ИВАНКА ДЖЕДЖЕВА ЖОРДА

и 3. ГЕОРГИ ДЖЕДЖЕВ ГОСПОДИНОВ от с. Бяла, Варненска обл.

и 4. ГОСПОДИН ДЖЕДЖЕВ ГОСПОДИНОВ от гр. Бургас,

се съгласяват за следното:

1. ДИМИ ГОСПОДИНОВ ДЖЕДЖЕВ продава на сина си ГОСПОДИН ДЖЕДЖЕВ
ГОСПОДИНОВ следния свой собствен недвижим имот: 5/8-ият осми идеал-
ни части от ЛЕОПАРД МЕСТО, образувано парцел X-114/десет-ето и чети-
ринадесет/ в кв. 12/дванадесети/ по плана на с. Полски извор, Бургаска
област, при граници: от две страни улици, парцели IV-114/четири-ето и
четиринадесет/ и XI-114/единадесети-ето и четиринадесет/, целият с
пространство от (1 352/хиляда триста петдесет и два/кв.м. от които
собствени (1 185/хиляда сто осемдесет и пет/ кв.м. и придадени по
регулация 168/сто шестдесет и пет/ кв.м. с неуредени регулационни сме

тки, заедно с 5/8-пет осми ид. части от построяната в так описаното дворно място подумасивна жилищна сграда, състояща се от три стаи, вътрешен салон, коридор, саля-кухня и селскостопански пострейки срещу задължението за пожизненото гледане и издръжка, което синът му поема спрямо него, като се задължава да му осигури спокоен и нормален живот, какъвто е водил до сега, както и правото му да живее в една стая по негов избор до края на живота си.

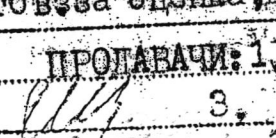
ГОСПОДИН ДЖЕДЖЕВ ГОСПОДИНОВ купува от баща си ~~ДЖЕДЖЕВ~~ ГОСПОДИНОВ ДЖЕДЖЕВ така описания недвижим имот срещу задължението за пожизненото му гледане и издръжка и правото му да живее в една стая от имота до края на живота си. Данъчната оценка на така продавания имот е 1 815/хиляда осемстотин и петнадесет/ лева.

II. ИВАНКА ДЖЕДЖЕВА ЙОРДАНОВА и ГЕОРГИ ДЖЕДЖЕВ ГОСПОДИНОВ продават на брат си ГОСПОДИН ДЖЕДЖЕВ ГОСПОДИНОВ всеки собствената си 1/8 -една осма идеална част от описания в раздел I-ви/първи/ недвижим имот за общата сума 726/седем стотин двадесет и шест/ лева, на всеки от тях е получил по 363/триста шестдесет и три/ лева/-т.е. стойността на продаваната част е заплатена напълно и в брой от купувача.

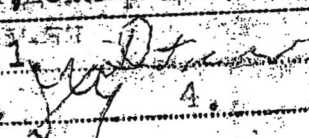
ГОСПОДИН ДЖЕДЖЕВ ГОСПОДИНОВ купува от сестра си ИВАНКА ДЖЕДЖЕВА ГОСПОДИНОВА и брат си ГЕОРГИ ДЖЕДЖЕВ ГОСПОДИНОВ така описаните ид. части като е заплатил напълно и в брой на всеки от тях по 363/триста шестдесет и три/ лева.

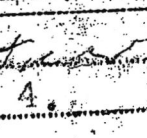
След като се уверих в самоличността и дееспособността на страните и че продавачите са собственици на имота, съставих настоящия акт, който се прочете на страните и след като те заявиха, че го разбират и одобряват напълно го подписаха, след което го подписах и аз-нотар.

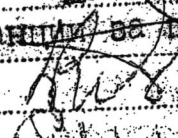
При изготвянето му се представиха: Н. акт 99т.8н.д.4865/91г. Свидца, Удостоверва оценка, Декларации, ктове за раждане, Квитанции за плащане, така

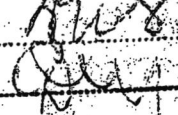
ПРОДАВАЧИ: 1. 

2. 

3. 

4. 

КУПУВАЧ: 

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)

Вписванията гр. Бургас
Вх. рег. № 15-10-2020 г.
Акт № 58 том 37 дело № /20 г.
Партална книга: том стр.
Имотна карта: кв. № / 20
Съдия по вписванията:

А К Т № 2463

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

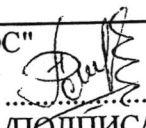
Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	13-10-2020
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	165/850 (сто шестдесет и пет от осемстотин и петдесет) кв.м. ид.ч. от УПИ Х-114 (десет римско-сто и четиринадесет), в квартал 12 (дванадесет), по плана на с. Полски извор. Одобрен ПУП със Заповед № 161/15.08.1939г.; Промени на ПУП със Заповед № РД-09-177/07.06.2004г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас; УПИ Х-114, в квартал 12, по плана на с. Полски извор;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток – УПИ XI-114; запад – УПИ XVIII-114; север – УПИ IV-114; юг – улица;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	413.80 (четиристотин и тринадесет лева и осемдесет стотинки) лева;



Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис: [Signature]

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Н-ци на Господин Джеджев Господинов
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Розалия Данаилова Бобева - Гл. специалист в Дирекция "БФМПОС"	
 ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис





ОБЩИНА КАМЕНО

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

СКИЦА

№ 601 / 09.10.2020г.

М 1: 1000

На > ПИ X₁₁₄ кв. 12

По плана на с. Полски извор
Община Камено, Бургаска област

Собственост на 165/850 м² кв. 12 Община Камено

Документ за собственост:

Площ на УПИ X₁₁₄ - 850 м²

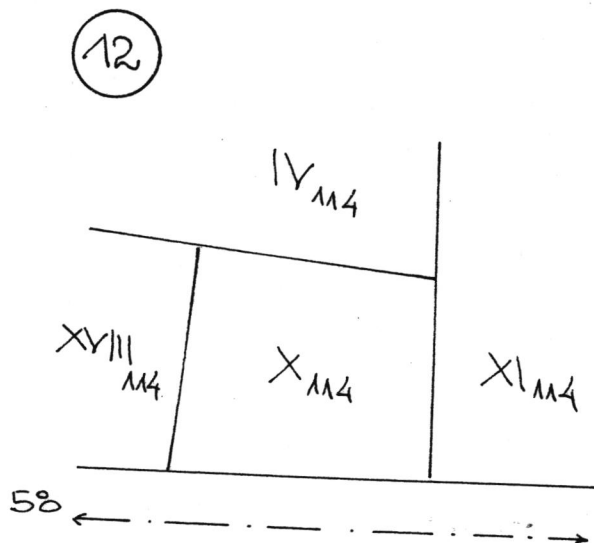
Кадастрален план – одобрен /неодобрен / показано с черен цвят /

Одобрен ПУП със Заповед № 161/15.08.1939г.

Промени на ПУП със Заповед № 11-09-177/07.06.2004г.

Предназначена за ОПЦЕНА ВЪПРОС

Платена такса кв. № 114 / 2020г.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал:

И. П. Погорова

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис

Изх. № 5203022577 / 12.10.2020 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 114 от квартал 12, УПИ парцел X одобрен през 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	165,00		1/1	413,80	413,80

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 413.80 лв. словом
ЧЕТИРИСТОТИН И ТРИНАДЕСЕТ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 413.80 лв. словом
ЧЕТИРИСТОТИН И ТРИНАДЕСЕТ ЛВ. И 80 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203022577/12.10.2020 г., за да послужи пред НОТАРИУС БУРГАС. ДЗЛ НЯМА НЕПЛАТЕНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ИМОТА. ДО Е ВАЛИДНА ДО 31.12.2020Г.
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 12.10.2020 г.

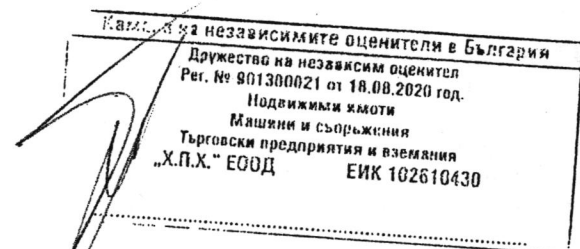
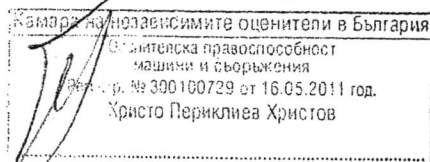
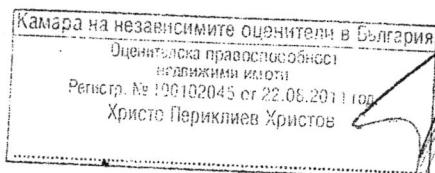
Подпис:
Издад: Мария Петрова



Община КАМЕНО
ВЯРНО СЪОРИГИНАЛА
Подпис:
КМ 90

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, ЗДД и всички Норм.д-ти;

■ Данъчни, счетоводни, инвеститорски, консултантски услуги и посредничество, СЪДЕБНО - СЧЕТОВОДНИ ИКОНОМИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ЕКСПЕРТИЗИ и др.п.

"ИЗТОЧЕН ЦЕНТЪР ЗА ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" - гр. Бургас

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

/доклад/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ОБЩИНА КАМЕНО, ул. „Освобождение“, № 101, гр. Камено – 8120, ЕИК по Булстат – 000057001, представлявана от Жельо Василев Вардунски – Кмет;

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: „Х.П.Х.“ – ЕООД гр. Бургас – п.к. 8000, ул. „Асен Златаров“ № 47, Управител Христо Периклиев **СЕРТИФИКАТ НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ** за оценка на **НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ И 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*

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис

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/ – **16 октомври 2020 г.** , при условие, че не настъпят съществени промени на пазара на НИ ;

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА/техн. параметри/: **165/850 кв.м ид.ч. от УПИ – Х – 114 , квартал 12** по плана на село **Полски Извор** , Община Камено , Област Бургас целият с площ **850 кв.м.**, при граници : изток – УПИ –ХІ– 114 ; запад - УПИ –ХVІІІ– 114 ; север - УПИ –ІV– 114 ; юг – улица;

СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:

АЧОС № 2463 от 13.10.2020 г.,

СКИЦА № 601 от 09.10.2020г. – на Община Камено ;

УДО № 5203022577 от 12.10.2020 г. – Община Камено;

Общинска собственост ; наследници на Господин Джеджев Господинов ;

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

ОЦЕНКА НА ПАРЦЕЛА

Оценка по метода на “ Сравнителните стойности ” -
“ Метода на пазарните анализи ”:

165/850 кв.м ид.ч. от УПИ – Х – 114 , квартал 12 по плана на село **Полски Извор** , Община Камено , Област Бургас целият с площ **850 кв.м.**, при граници : изток – УПИ –ХІ– 114 ; запад - УПИ –ХVІІІ– 114 ; север - УПИ –ІV– 114 ; 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 склучено 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 анализи;

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 анализи 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 оценителят. За еталонни имоти са избрани сходни имоти с известна цена и технически характеристики, находящи се в района и в райони, близки до оценяваният и имащи същото или сродно предназначение.

При извършеното пазарно проучване в региона за покупко-продажба на подобни обекти при независими търговци и Агенции за недвижими имоти, се установи, че цената на кв.м на подобни имоти, с аналогично и подобно предназначение, статут и отреждане както следва:

При метода на "Сравнителните стойности – пазарните аналози" се извършва оценка чрез сравняване на оценявания имот с подобни. Основни етапи при метода са:

- Определяне на източниците на информация
- Намиране на данни за сделки с подобен характер
- Определяне различията между оценяваните имоти

При направените проучвания за пазара на такива обекти ПИ в региона се констатира следното, относно конкретни пазарни цени:

Предвид слабата активност на пазара, както и липсата на достатъчен брой реални сделки, се ползва информация на пазарни аналози/пазарни свидетелства/, които са извлечение от представителна, достатъчна по обхват извадка, като се ползват и база данни /личен архив/, както следва:

Извеждането на Сравнителната стойност на ПИ се извършва при извеждане на относителните тегла чрез "тегловен коефициент" от пазарните аналози както следва:

При извършените проучвания в региона се констатира, че стойностите на подобни имоти по пазарни аналози /пазарни свидетелства/ са в границите на от 15 до 25 лв/м². Приемаме както следва:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	-	18 лв/м ²
----------------------	---	----------------------

165/850 кв.м ид.ч. от УПИ – X – 114, квартал 12
по плана на село Полски Извор,
Община Камено, целият с площ 1485 кв.м.,

КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ	-	14.40 лв/м ²
---------------------	---	-------------------------

Коригираме с Ккор – 0.80 за пазарна адаптация
и предназнач. на обекта и „тежести“ за ид.ч.

Площ на имота/парцела/	-	175/1485 кв.м.ид.ч.
------------------------	---	---------------------

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	-	•2 376 лв.
------------------	---	------------

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /кръгло/	-	2 380 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. **МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ /МСО/ – 2017г.**

/Трета национална конференция на независимите оценители в България – Бургас 2017 г./ МСО – Съвет за международни стандарти за оценяване /МСО/ е независим орган, който установява глобални стандарти за оценяване, особено такива, на които ще разчитат инвеститорите и други трети заинтересовани страни. Всички МСО – 2017 г. са задължителни. Съгласно Раздел 4 : МСО 2017 Общи стандарти – МСО 105 Ключово понятие : **ОЦЕНИТЕЛИТЕ НЕ СА ДЪЛЖНИ ДА ИЗПОЛЗВАТ ПОВЕЧЕ ОТ ЕДИН МЕТОД ЗА ОЦЕНКА НА АКТИВ.....**особено когато оценителят е с висока степен на увереност в точността и надеждността на един от методите, като се има предвид фактите и обстоятелствата на оценителския ангажимент.

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис 

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

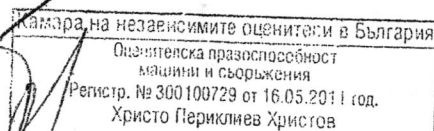
Пазарната стойност на обект: 165/850 кв.м ид.ч. от УПИ – Х – 114 , квартал 12 по плана на село Полски Извор , Община Камено , Област Бургас целият с площ 850 кв.м., при граници : изток – УПИ – XI– 114 ; запад - УПИ – XVIII– 114 ; север - УПИ – IV– 114 ; юг – улица, се определя в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ КЪМ 16.10.2020 г. - 2 380 лв.

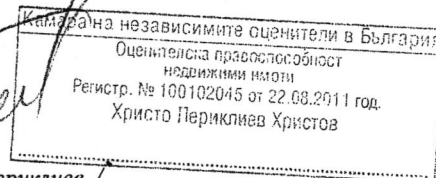
Словом: две хиляди триста и осемдесет лева

гр. Бургас
16 октомври 2020 г.

Одобрявам:
Независим оценител



Христо Периклиев
Докт. по ССНПО



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. „Позвънети“, „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.

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис