



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

61-01-191/19.10.2020

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

Общински съвет

гр. Камено

Вх. № 300/19.10.2020

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас чрез провеждане на публичен търг.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-2236/25.09.2020г. от Красимира Стоянова Стойкова, за закупуване на общински имот – ПИ с идентификатор 63478.41.2, по КKKP на с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 17 943 кв.м.

По силата на Акт за частна общинска собственост № 2 219/20.05.2020г., Община Камено е собственик на ПИ с идентификатор 63478.41.2 (шест, три, четири, седем, осем, точка, четири, едно, точка, две), по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 17 943 (седемнадесет хиляди деветстотин четиридесет и три) кв.м. Трайно предназначение на територията: „Земеделска“. Начин на трайно ползване: „Изоставена орна земя“. Граници на имота: 63478.41.1, 63478.41.45, 63478.41.6, 63478.41.3;

Имотът ще бъде включен в годишната „Програма за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Камено за 2020 г.“, и се предвижда от него да постъпят приходи в общинския бюджет. Целесъобразно е провеждане на публичен търг за продажба на имота по пазарна цена. В изпълнение на изискването на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, пазарната оценка на имота е определена от независим лицензиран оценител, член на Камарата на независимите лицензирани оценители. Според вещото лице справедливата пазарна стойност на продавания имот е 16 400.00 (шестнадесет хиляди и четиристотин) лева, без ДДС.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 54, ал. 1 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет – Камено да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Да се включи в „Програмата за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Камено за 2020г.“ в раздел „I. Общински имоти, които Община Камено има намерение за предложи за продажба“ нов имот, както следва:

- ПИ с идентификатор 63478.41.2 (шест, три, четири, седем, осем, точка, четири, едно, точка, две), по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 17 943 (седемнадесет хиляди деветстотин четиридесет и три) кв.м. Трайно предназначение на територията: „Земеделска“. Начин на трайно ползване: „Изоставена орна земя“. Граници на имота: 63478.41.1, 63478.41.45, 63478.41.6, 63478.41.3;

II. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, при начална тръжна цена и стъпка на наддаване, както следва:

1. ПИ с идентификатор 63478.41.2 (шест, три, четири, седем, осем, точка, четири, едно, точка, две), по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 17 943 (седемнадесет хиляди деветстотин четиридесет и три) кв.м. Трайно предназначение на територията: „Земеделска“. Начин на трайно ползване: „Изоставена орна земя“;

Начална тръжна цена – 16 400.00 (шестнадесет хиляди и четиристотин) лева, без включен ДДС, съгласно експертна оценка.

Стъпка за наддаване 10 % от началната тръжна цена – 1 640.00 (хиляда шестстотин и четиридесет) 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 1 640.00 (хиляда шестстотин и четиридесет) лева.

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

Приложения:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 94-00-2236/25.09.2020г. | – 1 броя. |
| 2. Копие от Акт за общинска собственост | – 1 броя. |
| 3. Скица за недвижимия имот | – 1 броя. |
| 4. Удостоверение за данъчна оценка | – 1 броя. |
| 5. Оценка от лицензиран оценител | – 1 броя. |

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на община Камено



жос 2219

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
94-00-2236/25.09.2020

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА
КАМЕНО

г-но Т. Чонкова
25.09.2020г.

V. Lamber
28.09.2020г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Красимира Стоянова Стойкова

Адрес гр. Бургас,
.....

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

Моля, да ми бъде разрешено да закупя :

Поземлен имот 63478.41.2, област Бургас, община Камено, с. Русокастро,
м. ГОЛЯМ КАМЪК/РУСКИН, вид собств. Общинска частна,
вид територия Земеделска, категория 9, НТП Изоставена орна земя,
площ 17943 кв. м, стар номер 041002

Надявам се, че молбата ми ще бъде удовлетворена.

Дата: 25.09.2020г.
гр. Бургас

С уважение:

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис

Изх. № 5203021462 / 21.05.2020 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 8105 с.РУСОКАСТРО , описание на земята: ИЗОСТАВЕНА ОРНА ЗЕМЯ В МЕСТНОСТТА ГОЛЯМ КАМЪК/РУСКИН и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	63478.41.2	Категория IX	17943.00	454.00

данъчната оценка на гореописания имот е: 454.00 лв. словом:
ЧЕТИРИСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 00 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 31.12.2020 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).

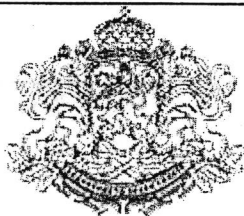
Настоящото се издава по искане Вх. № 5203021462/20.05.2020 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 21.05.2020 г.

Подпис:
Издава: Мария Петрова



Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:





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 ЗСПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)



А К Т № 2219

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	20-05-2020
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, Заповед РД-18-810/13.11.2019 година на Изпълнителния директор на АГКК
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 63478.41.2 (шест, три, четири , седем, осем, точка, четири, едно , точка , две), с площ 17 943 (седемнадесет хиляди деветстотин четиридесет и три) кв. м., в местността "Голям камък/ Рускин ", по КККР на с. Русокастро. Трайно предназначение на територията : Земеделска. Начин на трайно ползване: Изоставена орна земя . Категория на земята при неполивни условия: 9. Номер на предходен план: 041002.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	В землището на с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас; ПИ с идентификатор 63478.41.2
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	63478.41.1, 63478.41.45, 63478.41.6, 63478.41.3
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	454.00 (четиристотин петдесет и четири лв.) лева

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 558 от 30.03.2011 г.
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Милена Кънчева Стоянова- Гл. специалист в Дирекция "БФМПОС"	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	

[Signature]
.....
ПОДПИС/

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
.....



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-407734-20.05.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **63478.41.2**

С. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-824/25.11.2019 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **местност ГОЛЯМ КАМЪК/РУСКИН**

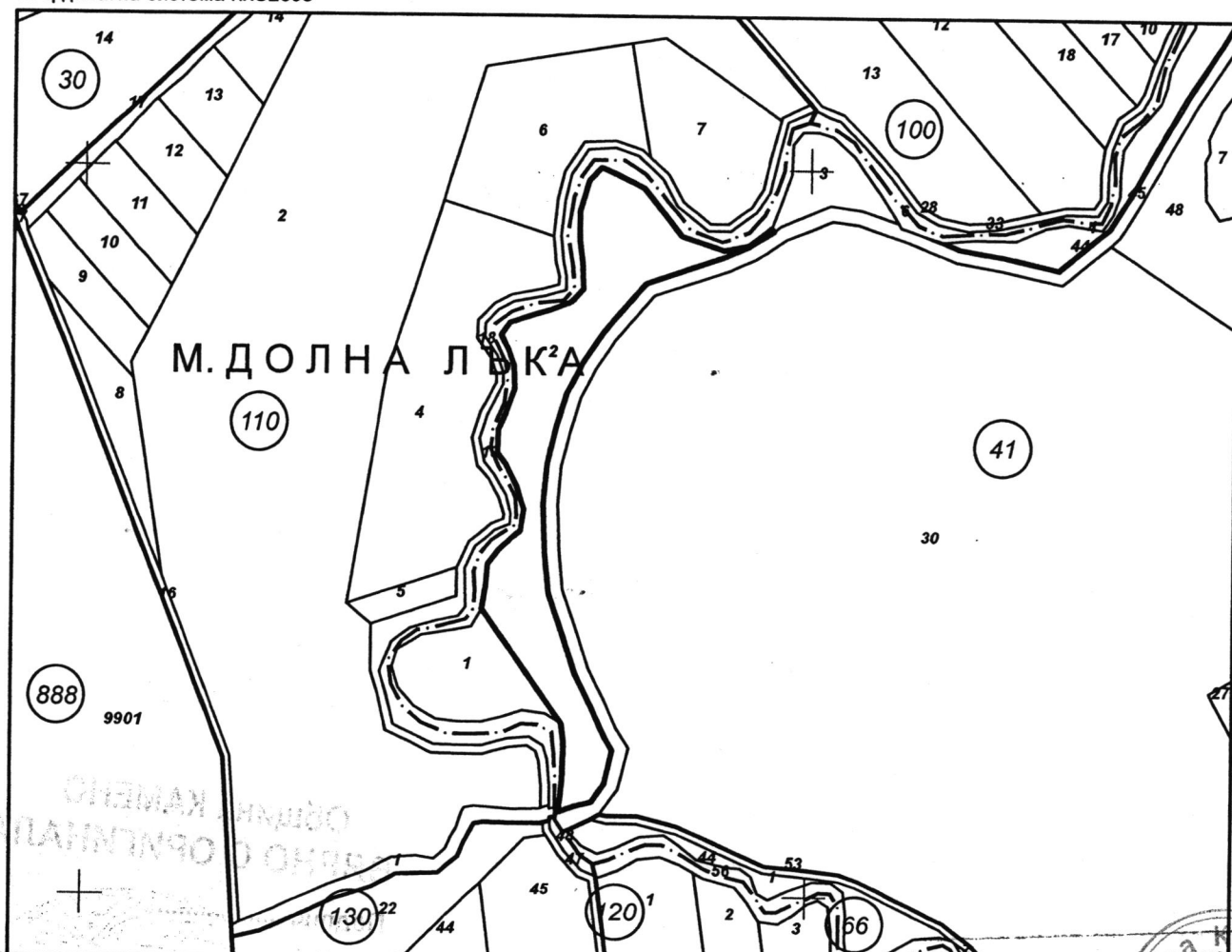
Площ: **17943 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Изоставена орна земя**

Категория на земята: **9**

Координатна система KKC2005



М 1:5000

Скица № 15-407734-20.05.2020 г. издадена въз основа на
заявление с вх.№ 01-199748-20.05.2020 г.

Татяна Михайлова Цонкова



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", E
ON: OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, O=AGENTSIA PO GEODEZIA
KARTOGRAFIA I KADASTAR, L=Sofia, C=BG, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca



Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: 041002
Съсед: 63478.41.1, 63478.41.45, 63478.41.6, 63478.41.3

Собственици по данни от КРНИ:
1. 000057001, ОБЩИНА КАМЕНО
площ 17945 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 558 от 30.03.2011г., издаден от МРРБ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
1. МИЛЕНА ГЕОРГИЕВА ГРИГОРОВА-ДИМИТРОВ
Наем
площ 17945 кв. м, срок 30.09.2024 г.
Договор за наем на земеделска земя № 175 том 3 рег. 12905 от 27.09.2017г., издаден от Служба по
вписванията гр.Бургас
Наем
площ 17945 кв. м, срок 30.09.2024 г.
Договор за наем на земеделска земя от 30.06.2017г.

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис 7

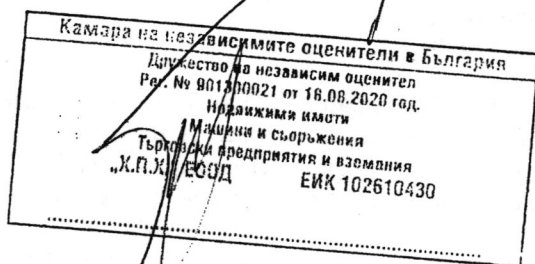
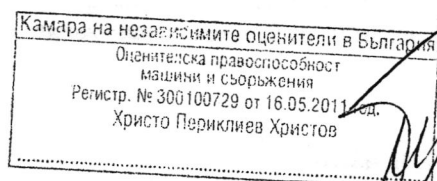
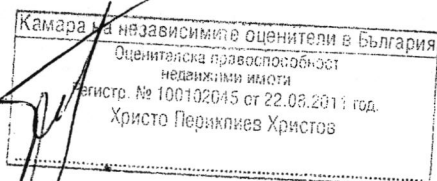


Скица № 15-407734-20.05.2020 г. издадена въз основа на
заявление за вход № 01/199748-20.05.2020 г.

Татяна Михайлова Цонкова

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

/оценителски доклад/



От Христо Периклиев Христов
НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

- ПАЗАРНИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИ И ДВИЖИМИ ДМА и др.п. ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ на ДМА съгл. изискв. на ОБЩИНА - КАМЕНО, АГЕНЦИЯ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ, АГЕНЦИЯ ЗА СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ, АГЕНЦИЯ ЗА ДЪРЖАВНИ ВЗЕМАНИЯ, МИНИСТЕРСТВОТО НА ФИНАНСИТЕ и др. държавни и общински организации.
 - ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКИ НА ЦЕЛИ ПРЕДПРИЯТИЯ, НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ - ДЪРЖАВНА И ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ЦЕЛИТЕ НА ЗПСК;
 - ОЦЕНКИ НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ (ОБЛИГАЦИИ И АКЦИИ);
 - ОЦЕНКИ НА ДМА НА ФИРМИ И ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА СЪГЛАСНО НСС, МСС, ТЗ, ЗУТ, ЗДДС и всички Норм.д-ти;
 - Данъчни, счетоводни, инвеститорски, консултантски услуги и посредничество, СЪДЕБНО - СЧЕТОВОДНИ ИКОНОМИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ЕКСПЕРТИЗИ и др.п.
- "ИЗТОЧЕН ЦЕНТЪР ЗА ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ"** - гр. Бургас

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; **с**ертифициран 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

ЕФЕКТИВНА ДАТА , СРОК НА ВАЛИДНОСТ ПРИ ИЗВЕДЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ :
Оценката има валидност **ШЕСТ МЕСЕЦА** от датата на изготвяне /ефективна дата/ – **15 октомври 2020 г.** , при условие, че не настъпят съществени промени на пазара на НИ ;

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА/техн. параметри/: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № **63478.41.2** с площ **17 943 кв.м.** , в м-ст „Голям камък/Рускин” по КKKP на село Русокастро , Община Камено , Област Бургас , с трайно предназначение на територията – Земеделска , начин на трайно ползване – „Изоставено орна земя” – землището на село Русокастро; категория при неполивни условия : 9-та ; номер по предходен пан - 041002 : при граници /съседни : 63478.41.1 ; 63478.41.45; 63478.41.6 и 041002; 63478.41.3;

СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:

АЧОС № 2219 от 20.05.2020 г.,

СКИЦА на Поземлен имот № 15-407734 от 20.05.2020г. – на СГKK – гр. Бургас ;

УДО № 5203021462 от 21.05.2020 г. – Община Камено;

Други вещни права: Милена Гергиева Григорова – Димитров – Договор за наем на Земеделска земя със срок до 30.09.2024г. , № 175 , том 3 , рег.№ 12905 от 27.09.2017г. на Служба по вписванията – гр. Бургас ;

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

ОЦЕНКА НА ПАРЦЕЛА

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

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № **63478.41.2** с площ **17 943 кв.м.** , в м-ст „Голям камък/Рускин” по КKKP на село Русокастро , Община Камено , Област Бургас , с трайно предназначение на територията – Земеделска , начин на трайно ползване – „Изоставено орна земя” – землището на село Русокастро; категория при неполивни условия : 9-та ; номер по предходен пан - 041002 : при граници /съседни : 63478.41.1 ; 63478.41.45; 63478.41.6 и 041002; 63478.41.3;

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 безнис-потенциал.

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по общи показатели , отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност за оценявания обект , като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис

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 - K - интезивност, K - плътност - постигната разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела и, делимост и обособяемост на части от него и др.п.. Изборът на този показател до голяма степен е 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 Агенция 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 Агенция 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 до 1.83 лв/м² /виж Пазарни аналози- пазарни свидетелства - по-долу- Прилож./ . Приемаме както следва:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	-	1.82 лв/м ²
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63478.41.2 с		
площ 17 943 кв.м. по плана на село Русокастро ,		
Община Камено , Област Бургас		
КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ	-	0.91 лв/м ²
Коригираме с Ккор - 0.50 за размер и		
Предназначение, х-ки и др.п.		
Площ на имота/парцела/	-	17 943 кв.м.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	-	16 400 лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /кръгло/	-	16 400 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 се 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

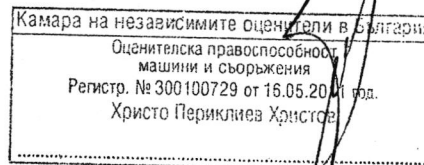
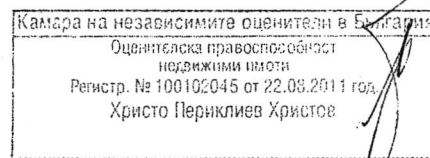
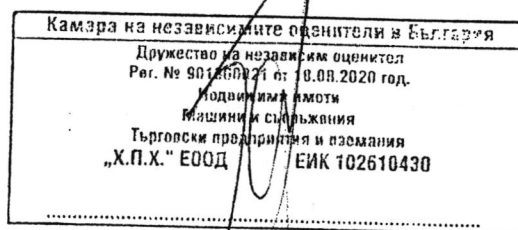
Пазарната стойност на обект: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63478.41.2 с площ 17 943 кв.м. , в м-ст „Голям камък/Рускин“ по КKKP на село Русокастро , Община Камено , Област Бургас , с трайно предназначение на територията – Земеделска , начин на трайно ползване – „Изоставено орна земя“ – землището на село Русокастро; категория при неполивни условия : 9-та ; номер по предходен пан - 041002 : при граници /съседни : 63478.41.1 ; 63478.41.45; 63478.41.6 и 041002; 63478.41.3 , се определя в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ КЪМ 15.10.2020 г. - 16 400 лв.
Словом: шестнадесет хиляди четиристотин лева

гр. Бургас
15 октомври 2020 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, машиносмените и часовите ставки от сп. „Строителен обзор“ и „Справочник за цените в строителството“, валидни към м.Януари 2015 г.; „ЕВРОПЕЙСКИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ 2009“ - Шесто издание 2009 год., ISBN 978-90-9024138-8, © TEGoVA, Отпечатано във Белгия от Gillis nv/sa; „МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ 2011“, (International Valuation Standards Council 2011), отпечатано в LONDON, EC2R 6PP, United Kingdom, ISBN: 978-0-9569313-0-6;
- Наредба №Н-9, от 14.08.2006 г., за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени;
- 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 лиценцирани агенции за недвижими имоти , членове на БАТНИ/Българска асоциация на търговците на недвижими имоти/сп. „Строителен обзор“ сп. „Справочник на цените в строителството“.
- СТРОИТЕЛЕН НАРЪЧНИК – СЕК“КУРС ЗА ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” – 2005г.
- “НАРЪЧНИК ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ” март 2006г. – гр. София Методики и анализи за оценка на подобни обекти. Стандарти за бизнесоценяване приети с ПМС 113 от 31.05.2002г., обн. ДВ, бр.57 от 11.06.2002г., в сила от същата дата, изм. бр 115 от 30.12.2004г.



ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ – ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА:

- № 1. с. Русокастро, общ. Камено, м. До село Обява №:310228 Цена на имота :8 500 лв.6.68 лв./кв.м Местоположение:м. До село-изв.регулация, с. Русокастро, обл. Бургас, (Виж с. Русокастро на картата) Вид:Земеделска земя Площ (кв.м):1272 кв.м Категория:четвърта категория Особености:До път Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 48 дни. Допълнителна информация:ЯНУС предлага парцел за продажба, разположен в село Русокастро, община Камено, област Бургас, м. До село-изв. регулация, на пътя за село Желязово. С обща площ 1 272 кв.м, полска култура - 4 категория. ;
- № 2. Продавам зем. земя обява №:6262979 Обява от: <http://givkok.alo.bg> Цена на имота: 24 300 лв.5.86 лв./кв.м Местоположение:Местност Ясака, с. Черни връх, обл. Бургас, (Виж с. Черни връх на картата) Вид:Земеделска земя Площ (кв.м):4150 кв.м Категория:четвърта категория Особености:До път Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 18 дни. Допълнителна информация:Земята се намира в село Черни връх, община Камено в МЕСТНОСТТА Ясака и е до регулация. Има лице на асфалтов път - 65 л. м. В дълбочина разстоянието на имота е средно 100л. м. Завършва близо до гората с лице 25 л. м. Има панорамна гледка и е на метри от селото, до самите къщи и е край язовир.
- № 3. земеделска земя обява №: 6534032 Обява от: <http://k0606.alo.bg> Цена на имота: 15 000 лв.2.48 лв./кв.м Местоположение:с. Черни връх, обл. Бургас, (Виж с. Черни връх на картата) Вид:Земеделска земя Площ (кв.м): 6038 кв.м Категория:четвърта категория Особености:Вода Делима До река Поливна Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 89 дни. Допълнителна информация:Предлагаме за продажба два съседни парцела в землището на с. Черни връх, общ. Камено. Граничат с ез. Мандра и асфалтова база.
- № 4. Продава Парцел, КаменоБургас,Камено
 $8000 \text{ €} \text{ € per m}^2 = 11.73 \text{ лв./кв.м.}$ 1400 м² Обновен: 24 августНамерени: 10 юлиПродавам дворно място от 1400кв.м в град Камено.Още bezposrednik.net Дворно мястогр. Камено, Бургас
19 000 лв8 лв per m²2320 м²Обновен: 20 септемвриНамерени: 11 юлиПлощ: 2320 кв.м Дворното място по нотариален акт е 3480 кв. м. Наследниците сме трима, от които двама си продаваме полагаемата част. Токът е в непосредствена близост. Близо е до главен път (около 250 метра) Подходящо е за отглеждане на селскостопански култури също и за построяване на къща. Тихо и спокойно място. За сериозен купувач може коментар по цената е рамките на разумното. Град Камено се намира на 20 км от Бургас и на 4 км от АМ Тракия.
- №5. Продавам земеделска земя в село Трояново, общ. Камено обл.Бургас Продавам 51.259 дка земеделска земя в село Трояново, общ. Камено, обл. Бургас. Имотът няма сключени договори за аренда или наем. Цена: 1000 лв/дка. Обява от Частно лице
- № 6. Парцел за продажба, 4600m² с.Свобода, Камено
69 000 €Обновен: 4 августНамерени: 16 юниУрегулиран поземлен имот в зона със складово-производствена дейност. Двоен подход и достъп от двете страни (предна и задна) към улици съответно- 38 м. и 8 м.Вода, канализация, ел. захранване и газификация в имота. Четири километра и половина отстояние до пътен възел на автомагистрала Тракия.
- № 7. Парцел в Константиново за 454 640.00 лв. Адрес: общ. Камено Парцел в Константиново за 454640.00 лв.
 $454 640 \text{ лв} \text{ 8 лв per m}^2 = 15.45 \text{ лв./кв.м.}$ 57534 м² Обновен: 4 август Намерени: 28 май

ОСРЕДНЕНИ СТОЙНОСТИ:

Приемаме съпоставимост по аналози номера 1, 2, 3 и 5, както следва:
16.02 лв : 4 бр = 4.00 лв/кв.м. ;

Предвид несъотносителността на анализите към оценяваният – корегираме стойностите на № 1 и 2 с 50% - т.е. общо = 9.75 лв.

Тази стойност корегираме с X Ккор – 0.75 за пазарна адаптация и офертност на информацията - 9.75лв X Ккор-0.75 = 7.31лв.

7.31лв/кв.м. : 4 бр = 1.83 лв/кв.м. ;

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис