



ОБЩИНА КАМЕНО

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

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

15

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
61-01-124-15.07.2020

Общински съвет
гр. Камено
Вх. № 15/16.07.2020

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА от

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-1495/16.07.2019г. от Мишо Йорданов Пенчев, за закупуване на общински имот – ПИ с идентификатор 35883.105.717, по КККР на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 160 кв.м.

По силата на Акт за частна общинска собственост № 2 349/29.06.2020г., Община Камено е собственик на ПИ с идентификатор 35883.105.717 (три, пет, осем, осем, три, точка, едно, нула, пет, точка, седем, едно, седем), по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 160 (сто и шестдесет) кв.м. Трайно предназначение на територията: „Земеделска“. Начин на трайно ползване: „Друг вид земеделска земя“. Граници на имота: 35883.105.705, 35883.105.706, 35883.888.9901, 35883.104.295;

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 1 920.00 (хиляда деветстотин и двадесет) 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 35883.105.717 (три, пет, осем, осем, три, точка, едно, нула, пет, точка, седем, едно, седем), по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 160 (сто и шестдесет) кв.м. Трайно предназначение на територията: „Земеделска“. Начин на трайно ползване: „Друг вид земеделска земя“. Граници на имота: 35883.105.705, 35883.105.706, 35883.888.9901, 35883.104.295;

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

1. ПИ с идентификатор 35883.105.717 (три, пет, осем, осем, три, точка, едно, нула, пет, точка, седем, едно, седем), по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 160 (сто и шестдесет) кв.м. Трайно предназначение на територията: „Земеделска“. Начин на трайно ползване: „Друг вид земеделска земя“;

Начална тръжна цена – 1 920.00 (хиляда деветстотин и двадесет) лева, без включен ДДС, съгласно експертна оценка.

Стъпка за наддаване 10 % от началната тръжна цена – 192.00 (сто деветдесет и два) 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 192.00 (сто деветдесет и два) 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. № 94-00-1495/16.07.2019г. | – 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



М. Цонкова
16.07.19

До
КМЕТА НА ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
94-00-1495 16.07.19

ЗАЯВЛЕНИЕ

за промяна предназначението на имот

от

Мишо Йорданов Пенчев
с адрес: гр. Камено, у

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Имот ПИ 105717 по КВС на гр. Камено се води общински полски път. Собственик съм на УПИ I-884 в квартал 108 по плана на гр. Камено и ПИ 105706 по КВС на гр. Камено. Въпросният полски път е в съседство с имотите ми, които също са съседни.

След проверка и консултации в Техническа служба към Община Камено се установи, че ПИ 105717 е бил част от частен имот с кадастрален №884, останала извън регулацията след влизане в сила на новия план на град Камено през 1966 г. От останалата част на имот 884 са обособени моите два имота.

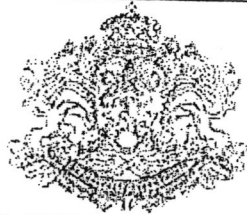
Въпросният път ПИ 105717 всъщност е предвиден да осъществява достъп единствено и само до моя имот ПИ 105706, поради което се използва единствено и изключително само от мен.

Предвид това, че път никога не е съществувал и необходимостта от него отпада, съобразно гореописаните обстоятелства, молим да ни бъде разрешено закупуването на въпросния имот ПИ 105717, след смяна на предназначението му.

Надяваме се молбата ни бъде удовлетворена.

С уважение:
(Мишо Пенчев)





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията - гр. Бургас
Вх. рег. № 6539 07-07-2020
Лист № 95 том 20 (като № /20/
Партенон опит: тат. утр.
Вангелит партиди
№. № /
Съдия по вписванията:

ОБЩИНА Камено

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)



ОБЛАСТ Бургас

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)



А К Т № 2349

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	29-06-2020
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост и Заповед № РД-18-886 от 17.12.2019г. на Изпълнителния Директор на АГКК
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 35883.105.717 (три, пет, осем, осем, три, точка, едно, нула, пет, точка, седем, едно, седем), с площ 160 (сто и шестдесет) кв.м., по КККР на гр. Камено. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Друг вид земеделска земя. Номер на предходен план: 105717.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	В землището на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас; ПИ с идентификатор 35883.105.717
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	35883.105.705, 35883.105.706, 35883.888.9901, 35883.104.295;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	31.80 (тридесет и един лева и осемдесет стотинки) лева;

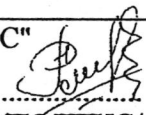
ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО СЪОБЩАВА
Подпис: 17.09

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ

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 КОПИЕТО
Подпис



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 63 83
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 № 15-515172-17.06.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **35883.105.717**

Гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-886/17.12.2019 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **17.06.2020 г.**

Адрес на поземления имот: **гр. Камено**

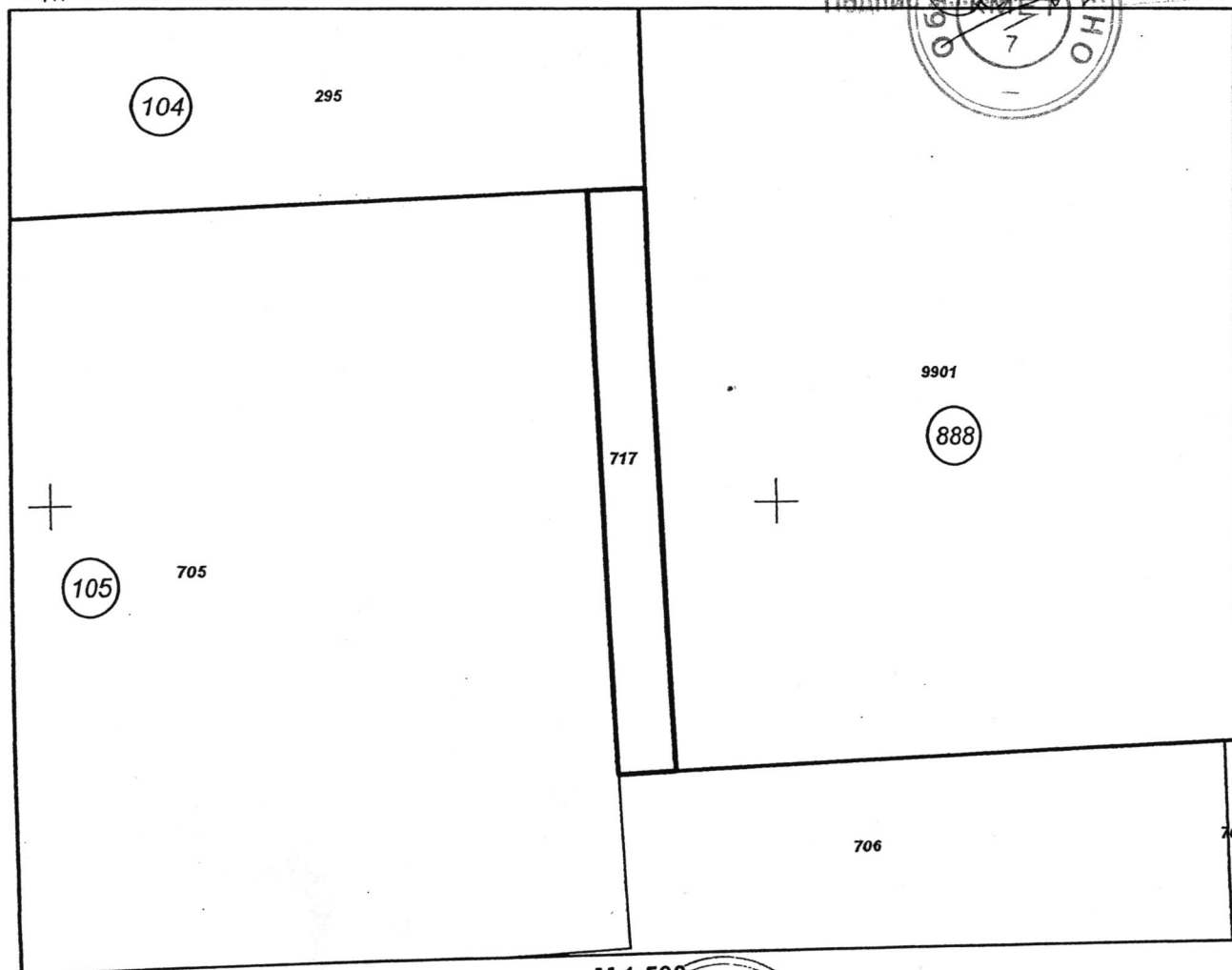
Площ: **160 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Друг вид земеделска земя**

Категория на земята: **0**

Координатна система **ККС2005**



Община КАМЕНО
ВЯРНО СЪОБЩИНАЛА
Подпис: *[Signature]*

М 1:500



Скица № 15-515172-17.06.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-235625-09.06.2020 г.

Татяна Михайлова Цонкова

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", E
DN: 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: **105717**

Съсед: **35883.105.705, 35883.105.706, 35883.888.9901, 35883.104.295**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000057001, ОБЩИНА КАМЕНО

площ 160 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл. 14, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ (чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 1001 от 18.02.1997г., издаден от ОСЗГ КАМЕНО

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради

Община КАМЕНО
ВЯРНО С КОПИЕТО
Подпис



Скица № 15-515172-17.06.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01/235625-09.06.2020 г.

Татяна Михайлова Цонкова

Изх. № 5203021800 / 24.06.2020 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 8120 гр.КАМЕНО , описание на земята: ДРУГ ВИД ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	35883.105.717	Категория III	160.00	31.80

данъчната оценка на гореописания имот е: 31.80 лв. словом:
ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 80 СТ.

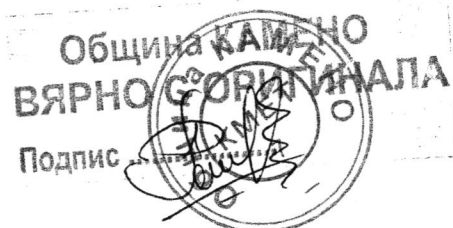
На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

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. № 5203021800/24.06.2020 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 24.06.2020 г.

Подпис.....
Издаде: Пенка Д.Генова



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 ЗПС;**

■ **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

Камара на независимите оценители в България
Областен филиал - Бургас
Рег. № 900300021 от 20.07.2010 год.
Христо Периклиев Христов

Камара на независимите оценители в България
Областен филиал - Бургас
Рег. № 900300021 от 20.07.2010 год.
Недвижими имоти
Машины и съоръжения
Търговски предприятия и вземания
Х.П.Х. ЕООД ЕИК 900300021

Камара на независимите оценители в България
Областен филиал - Бургас
Рег. № 900300021 от 20.07.2010 год.
Христо Периклиев Христов

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
ВЪРНОСКОПИНАЛА
Подпис

ЕФЕКТИВНА ДАТА, СРОК НА ВАЛИДНОСТ ПРИ ИЗВЕДЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ :
Оценката има валидност **ШЕСТ МЕСЕЦА** от датата на изготвяне /ефективна дата/ – **13 юли 2020 г.**, при условие, че не настъпят съществени промени на пазара на НИ;

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА/техн. параметри/: ПИ - с идент. № **35883.105.717**, с площ – **160 кв.м.** по КККР на гр. Камено и по Скица на ПИ № 15-515172/17.06.2020 г.; с трайно предназначение на територията – земеделска; начин на трайно ползване – „друг вид земеделска земя”; категория на земята : 0 ; при граници: 35883.105.705 ; 35883.105.706 ; 35883.888.9901 и 35883.104.295 ;

СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:
АЧОС № 2349 от 29.06.2020 г.,
СКИЦА № № 15-515172/17.06.2020 г. – на СГКК - Бургас ;
УДО № 5203021800 от 24.06.2020 г. – Община Камено;
Общинска собственост ;

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

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

ПИ - с идент. № 35883.105.717, с площ – **160 кв.м.** по КККР на гр. Камено и по Скица на ПИ № 15-515172/17.06.2020 г.; с трайно предназначение на територията – земеделска; начин на трайно ползване – „друг вид земеделска земя”; категория на земята : 0 ; при граници: 35883.105.705 ; 35883.105.706 ; 35883.888.9901 и 35883.104.295 ;

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 от него и др.п.. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонните имоти/парцели/.

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация от – база данни на Агенции за недвижими имоти публикувани в ежедневни, специализирани и периодични издания и сайтове, както и лична база данни на оценителя. За еталонни имоти са избрани сходни имоти с известна цена и технически характеристики, находящи се в района и в райони, близки до оценявания и имащи същото или 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 отпреждане както следва:

При метода на "Сравнителните стойности – пазарните анализи" 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 анализи както следва:

При извършените проучвания в региона се констатира, че предвид спецификата и размера на обекта, стойностите на подобни имоти по пазарни аналози /пазарни свидетелства/ са в границите на от 12-20 лв/м². Приемаме както следва:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - **15 лв/м²**

ПИ - с идент. № 35883.105.717, с площ – 160 кв.м.
по КККР на гр. Камено

КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ - **12 лв/м²**

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

Площ на имота/парцела/ - **160 кв.м.**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - **1 920 лв.**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /кръгло/ - **1 920 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 ДЛЪЖНИ 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
ВЪРНОСИТЕЛНА
КОМПЕТЕНТНА
Подпис

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

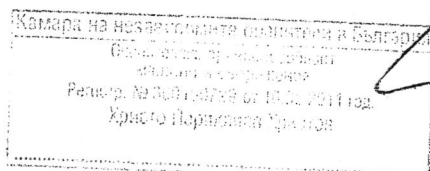
Пазарната стойност на обект: ПИ - с идент. № 35883.105.717, с площ – 160 кв.м. по КККР на гр. Камено и по Скица на ПИ № 15-515172/17.06.2020 г.; с трайно предназначение на територията – земеделска; начин на трайно ползване – „друг вид земеделска земя“; категория на земята: 0; при граници: 35883.105.705; 35883.105.706; 35883.888.9901 и 35883.104.295; се определя в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ КЪМ 13.07.2020 г. - 1 920 лв.

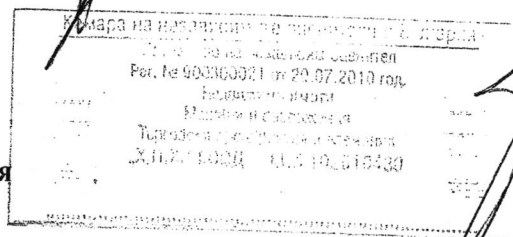
Словом: хиляда деветстотин и двадесет лева

гр. Бургас
13 юли 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 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 независимия 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.

