

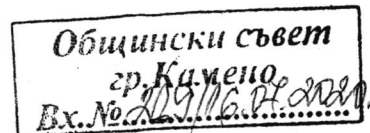
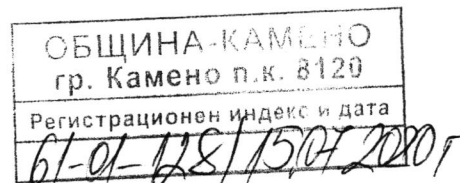


ОБЩИНА КАМЕНО

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

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

12



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило Заявление от Георги Янчев Проданов за прекратяване на съсобственост между него и Община Камено

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-1145 от 17.06.2020г. от Георги Янчев Проданов, действащ чрез пълномощника си – Янка Георгиева Проданова, за прекратяване на съсобствеността в УПИ XI-70 (единадесет римско-седемдесет), в квартал 29 (двадесет и девет), по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината.

На основание Нотариален акт № 481, том III, рег. № 3138, дело № 407 от 2020г., Заявителят е собственик на 1174/1219 (хиляда сто седемдесет и четири от хиляда двеста и деветнадесет) кв.м. ид.ч. от УПИ XI-70 (единадесет римско-седемдесет), в квартал 29 (двадесет и девет), по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас;

По силата на Акт за частна общинска собственост № 2 350/29.06.2020г., Община Камено е собственик на 45/1219 (четиридесет и пет от хиляда двеста и деветнадесет) кв.м. ид.ч. от УПИ XI-70 (единадесет римско-седемдесет), в квартал 29 (двадесет и девет), по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседи на имота: изток – улица; запад – УПИ XV-70; север – УПИ XII-70; юг – УПИ VII-69 и УПИ X-82;

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 650.00 (шестстотин и петдесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 112.90 (сто и дванадесет лева и деветдесет 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:

- 45/1219 (четиридесет и пет от хиляда двеста и деветнадесет) кв.м. ид.ч. от УПИ XI-70 (единадесет римско-седемдесет), в квартал 29 (двадесет и девет), по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседни на имота: изток – улица; запад – УПИ XV-70; север – УПИ XII-70; юг – УПИ VII-69 и УПИ X-82;

2. Да се прекрати съсобствеността между Георги Янчев Проданов и Община Камено, в УПИ XI-70 (единадесет римско-седемдесет), в квартал 29 (двадесет и девет), по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 1219 (хиляда двеста и деветнадесет) кв.м. Граници и съседни на имота: изток – улица; запад – УПИ XV-70; север – УПИ XII-70; юг – УПИ VII-69 и УПИ X-82, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 45/1219 (четиридесет и пет от хиляда двеста и деветнадесет) кв.м. ид.ч. от имота, на цена 650.00 (шестстотин и петдесет) лева, без ДДС.

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

Приложения:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 94-00-1145 от 17.06.2020г. | – 1 брой; |
| 2. Пълномощно с рег. № 3143, том 2, акт 234 от 11.06.2020г. | – 1 брой; |
| 3. Нот. акт № 481, том III, рег. № 3138, дело № 407 от 2020г. | – 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



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

Р. Бобева
19.06.2020

18.06.2020

Т. Цонков

ОБЩИНА КАМЕНО	
гр. Камено п.к. 8120	
Регистрационен индекс и дата	
94-00-1145	14.06.20

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

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Георги Янчев Проанов
/име, презиме, фамилия/

ЕГН

Постоянен адрес гр./с. №

Телефон:

Фирма: Булстат:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Искам да прекратим съсобствеността в УПИ..... X1-70, в кв. 29 по плана на гр./с. Полски извор от г., целият с площ от 1219 кв. м., като закупуя общинската част от имота в размер на 45.11219 ид. ч. кв. м, придаваемо общинско място към парцел X1-70 в квартал 29 с площ кв.м. по плана на гр./с. Полски извор, община Камено.

Прилагам:

1. Документ за собственост.
2. Актуална скица.
3. Документ за платена такса.

Дата: 17.06.20

С уважение:



Пълномощно

Долуподписаният: **ГЕОРГИ ЯНЧЕВ ПРОДАНОВ**, _____ .к

ургас, с постоянен адрес: с.Полски извор,

Община Камено

УПЪЛНОМОЩАВАМ

майка си **ЯНКА ГЕОРГИЕВА ПРОДАНОВА**

с постоянен

адрес: Община КАМЕНО, село Полски извор,

на

Бургас

СЪС СЛЕДНИТЕ ПРАВА:

Да ме представлява пред Община Камено с право да закупи от мое име и за моя сметка идеалните части, собственост на Община Камено, от **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XI - 70** /единадесети за имот с планоснимачен номер седемдесет/ в кв.29 /двадесет и девети/ по сега действащия ПУП – ПРЗ на с.Полски извор, общ.Камено, обл.Бургаска, целият имот с площ от **1219,00 кв.м.** /хиляда двеста и деветнадесет квадратни метра/, 45,00 кв.м. ид.ч. /четиридесет и пет квадратни метра идеални части/ от който имот са общинска собственост, съгласно скица изх.№ 201/ 05.05.2020г., изд. от Община Камено, с граници на имота : изток –улица, запад - УПИ XV – 70, север – УПИ XII – 70 и юг – УПИ VII – 69 и УПИ X – 82, като от мое име и за моя сметка да подава, подписва, попълва и получава необходимите относно публичната продажба документи, вкл. договора за покупко-продажба.

Да сключва предварителни и окончателни договори за замяна, продажба, дарение или делба с идеални части от собствения ми **УПИ XI - 70** в кв.29 по сега действащия ПУП – ПРЗ на с.Полски извор, общ.Камено, със собствениците на съседните УПИ – та, при условия изцяло по своя преценка.

Да подава документи за промяна на ПУП за **УПИ XI - 70** в кв.29 изцяло по своя преценка, като в тази връзка ме представлява във всички процедури и производства пред всички държавни или общински органи и техните подразделения, с право да представя и получава всякакви документи и книжки (в това число молби, заявления, декларации, удостоверения, справки, преписи от всякакви документи, скици, схеми, данъчни оценки, решения, уведомления, заповеди, възражения, жалби и др.) в хода на тези производства и процедури, както и актове, с които те приключват, както и да възлага изготвянето на ПУП на компетентни лица – физически или юридически и подписва договорите с тези лица.

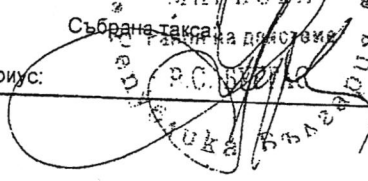
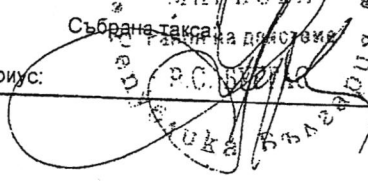
Във връзка с горните правомощия да ме представлява неограничено където е необходимо – физически и юридически лица, всички държавни или общински органи и техните подразделения и служби, в това число- всички дирекции, отдели и

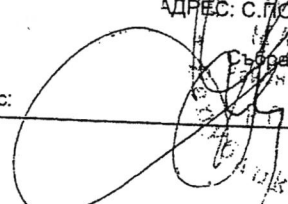
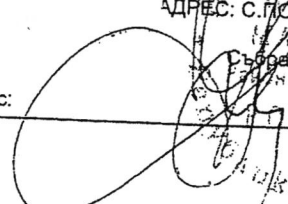
длъжностни лица на Общините на РБ, Община Камено, данъчна администрация, отдел „Местни данъци и такси“, НАП, Служба по вписванията, АГКК и др., във връзка с изискването и получаването на всякаква информация, както и изискването, подаването и получаването на всякакви документи (в това число молби, заявления, схеми, данъчни оценки, декларации, удостоверения, удостоверение за липса на задължения по чл. 87 от ДОПК, удостоверение за семейно положение, справки, заверен препис от документ за собственост, удостоверение от регистър на имуществени отношения, преписи от всякакви документи, скици, схеми, данъчни оценки и др.).

Във връзка с горното да ме ангажира с подписа си при изготвянето и подаването на съответните документи.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ.....

Георги Янчев Проданов

На 11.06.2020 г., НАДЕЖДА МАРКОВА, нотариус в район РС Бургас с рег. № 409 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от: НАДЕЖДА МАРКОВА АДРЕС: С. ПОЛСКИ ИЗВОР, ГЕОРГИ ЯНЧЕВ ПРОДАНОВ, л. УПЪЛНОМОЩИТЕЛ
Рег. № 3143
Нотариус: 
Събрана такса: 

На 11.06.2020 г., НАДЕЖДА МАРКОВА, нотариус в район РС Бургас с рег. № 409 на Нотариалната камара, удостоверявам съдържанието на този документ, представен ми от: НАДЕЖДА МАРКОВА АДРЕС: С. ПОЛСКИ ИЗВОР, ГЕОРГИ ЯНЧЕВ ПРОДАНОВ, БУРГАС - Приносител
Рег. № 3143 Том:2 Акт:234
Нотариус: 
Събрана такса: 

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален интерес

3 000,00 лв.
Пропорц. Такса: Надежда 70 лв.
Обикн. Такса: 30 лв.
Доп. Такса: МАРКОВА 10 лв.
Всичко: Район на действие 10 лв.
Сметка № 0 Р.С. БУРГАС от 2020 г.
Квитанция № 0 от 2020 г.

Вписване по ЗС / ПВ
12-06-2020
Служба по вписванията

Вх. рег. № 655 от 12-06-2020 г.
Акт № 655 том 1 дело № 3045 г.
Партидна книга: том 1 стр. 1
Такса за вписване по ЗДТ: 1000 лв.
Кв. № 1174 от 12-06-2020 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: [Печат]

НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПОКУПКО – ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 481....., ТОМ III, РЕГ. № 3138....., ДЕЛО № 404...../2020 г.

Днес, 11.06.2020 година /единадесети юни две хиляди и двадесета година/, пред мен - Надежда Маркова, нотариус с рег. № 409 по регистъра на Нотариалната камара на Република България, с район на действие - Районен съд град Бургас, в кантората ми в град Бургас, се явиха: **ГЕОРГИ РАЙКОВ РАДЕВ**,

Бургас, с постоянен адрес: гр. Бургас,
, ЯНКА ГЕОРГИЕВА ПРОДАНОВА,

с постоянен адрес: Община Камено, село Полски извор, *действаща лично и като пълномощник на*
РАЙЧО ГЕОРГИЕВ РАДЕВ, на

с постоянен адрес: гр. Бургас,
упълномощена съгласно пълномощно с
'0г. за удостоверяване на подписите и рег. №
удостоверяване на съдържанието по
общия регистър на нотариус Надежда Маркова, рег. № 409 на НК, РС
Бургас, от една страна като **ПРОДАВАЧИ** и **ГЕОРГИ ЯНЧЕВ ПРОДАНОВ**,

постоянен адрес: с.Полски извор, община Камено, от друга страна като **КУПУВАЧ**, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор: -----

I. ГЕОРГИ РАЙКОВ РАДЕВ, ЯНКА ГЕОРГИЕВА ПРОДАНОВА и РАЙЧО ГЕОРГИЕВ РАДЕВ, чрез пълномощника си Янка Георгиева Проданова, *продават* на **ГЕОРГИ ЯНЧЕВ ПРОДАНОВ**, следния свой съсобствен, придобит по наследство, недвижим имот, а именно: -----

1174 / 1219 кв.м. ид.ч. /хиляда сто седемдесет и четири върху хиляда двеста и деветнадесет квадратни метра идеални части/ от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XI - 70 /единадесети за имот с планоснимачен номер седемдесет/ в кв.29 /двадесет и девети/ по сега действащия ПУП – ПРЗ на с.Полски извор, общ.Камено, обл.Бургаска, целият имот с площ от 1219,00 кв.м. /хиляда двеста и деветнадесет квадратни метра/, 45,00 кв.м. ид.ч. /четиридесет и пет квадратни метра идеални части/ от който имот са общинска собственост, съгласно скица изх.№ 201/ 05.05.2020г., изд. от Община Камено, с граници на имота : изток –

улица, запад - УПИ XV - 70, север - УПИ XII - 70 и юг - УПИ VII - 69 и УПИ X - 82, ведно с построената в имота **СГРАДА** със застроена площ от **54,00 кв.м.** /петдесет и четири квадратни метра/, за продажна цена от **3000,00 лв /три хиляди лева/**, която сума продавачите - лично и чрез пълномощник - заявиха, че са получили от купувача изцяло и в брой в деня на подписване на настоящият нотариален акт. -----

Данъчната оценка на продавания имот е 2 877,30 лв. /две хиляди осемстотин седемдесет и седем лева и тридесет стотинки/. -----

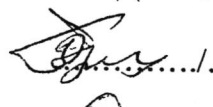
II/. Купувачът ГЕОРГИ ЯНЧЕВ ПРОДАНОВ заяви, че е съгласен и купува имота, подробно описан в т.1 от настоящия нотариален акт, за сумата от **3000,00 лв /три хиляди лева/**, която сума е заплатил на продавачите изцяло и в брой в деня на подписване на настоящият нотариален акт. -----

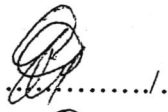
III/. Участниците в нотариалното производство декларират, че посочената в нотариалния акт продажна цена е действително уговореното плащане по сделката. -----

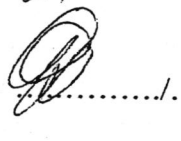
След като се уверих, че продавачите са собственици на продавания недвижим имот и че са налице особените изисквания на закона, като изпълних задълженията си по чл.25 от ЗННД и изясних волята на страните, фактическото положение и правните последици и направих изискуемите се по закон справки, с които запознах страните, извърших този нотариален акт, който прочетох на участниците в нотариалното производство и след одобрението му същият се подписа от тях и от мен - нотариуса, като страните изписаха собственоръчно и трите си имена. -----

При съставянето на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на законовите изисквания, а именно: Нотариален акт за собственост № 477, том 3, дело 403/11.06.2020г. по Общия регистър на нот. Надежда Маркова, рег. № 409 с район на действие - БРС; Пълномощно с рег. № 2438/18.05.2020г. за удостоверяване на подписите и рег. № 2439, том 1, акт 164 за удостоверяване на съдържанието по общия регистър на нотариус Надежда Маркова, рег. № 409 на НК, РС Бургас; Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал.1 ДОПК изх.№ 5203021409/12.05.2020г., изд. от Община Бургас; Декларации по чл.25, ал.8 от ЗННД от молителите; Квитанции за платени данъци и такси; Справки от НБДН, ИКАР и от НРЛД; Квитанции за внесени такси и дължими данъци. -----

ПРОДАВАЧИ:

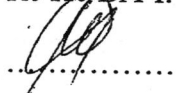
 **Георги Янчев Проданов**

 **Янка Георгиева Проданова**

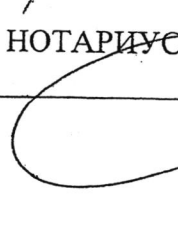
 **Янка Георгиева Проданова**

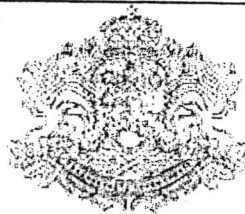
/ПЪЛНОМОЩНИК/

КУПУВАЧ:

 **Георги Янчев Проданов**

НОТАРИУС:


Надежда
МАРКОВА
Район на действие
Р.С. БУРГАС



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАМЕНО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)



ОБЛАСТ БУРГАС

Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Весела Христова Георгиева

(име, презиме и фамилия)

А К Т № 2350

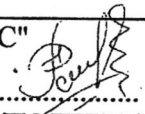
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

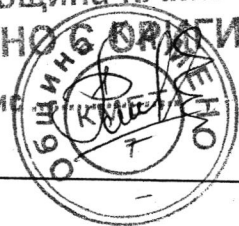
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	29-06-2020
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	45/1219 (четиридесет и пет от хиляда двеста и деветнадесет) кв.м. ид.ч. от УПИ XI-70 (единадесет римско-седемдесет), в квартал 29 (двадесет и девет), по плана на с. Полски извор. Одобен ПУП със Заповед № 161/15.08.1939г.; Промени на ПУП със Заповед № 322/23.08.1974г.;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас; УПИ XI-70, в квартал 29, по плана на с. Полски извор;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток – улица; запад – УПИ XV-70; север – УПИ XII-70; юг – УПИ VII-69 и УПИ X-82;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	112.90 (сто и дванадесет лева и деветдесет стотинки) лева;

Община КАМЕНО
ВЪРНО ОРИГИНАЛ
КМЕТ
Подпис

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Георги Янчев Проданов
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@kameno.bg www.kameno.bg

СКИЦА

№ 336 / 25.06.2020г.

М 1: 1000

На УПИ XI 70 кв. 29

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

Собственост на Община Камено - 45/1219.2

Документ за собственост:

Площ на УПИ XI 70 - 1219.2

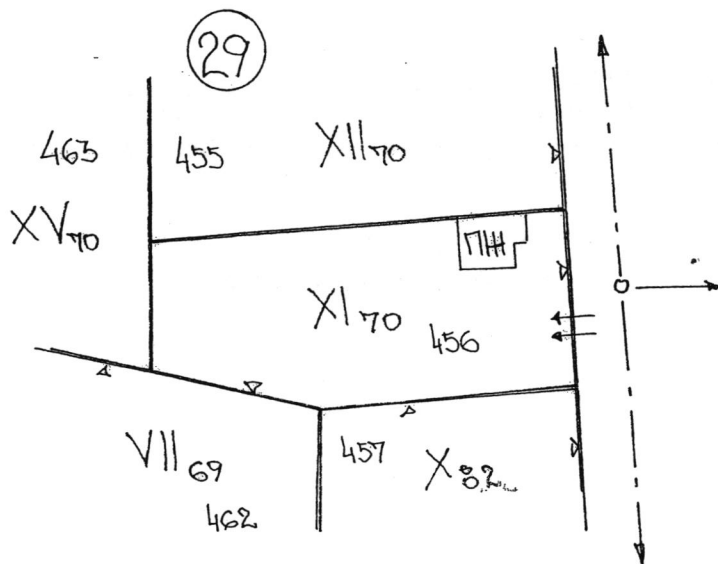
Площ на ПИ № 456 - 1219.2 по неodobрен кадастрален план / показано с черен цвят /

Одобрен ПУП със Заповед № 161/15.08.1959

Промени на ПУП със Заповед № 322/23.VIII.1974г.

Предназначена за БФМЛОС

Платена такса кв. № 6174 / 1 / 2020г.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал:

Кр. Костандинов



Изх. № 5203021810 / 26.06.2020 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 70 от квартал 29, УПИ парцел XI 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	45,00		1/1	112,90	112,90

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 112.90 лв. словом
СТО и ДВНАДЕСЕТ ЛВ. и 90 СТ.

за собственика е: 112.90 лв. словом
СТО и ДВНАДЕСЕТ ЛВ. и 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203021810/26.06.2020 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 26.06.2020 г.

Подпис:
Издам: Мария Петрова

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

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 ВЗЕМАНЯ, МИНИСТЕРСТВОТО НА ФИНАНСИТЕ и др. държавни и общински организации.

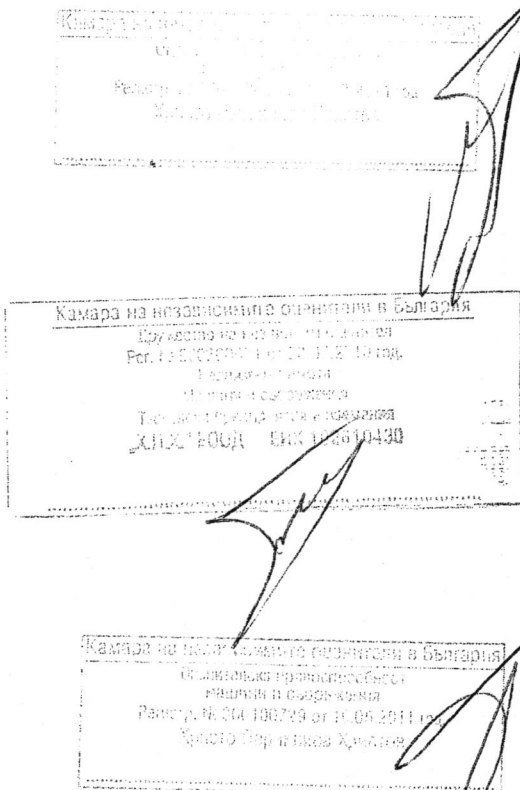
■ ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКИ НА ЦЕЛИ ПРЕДПРИЯТИЯ, НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ - ДЪРЖАВНА И ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ЦЕЛИТЕ НА ЗПСК;

■ ОЦЕНКИ НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ (ОБЛИГАЦИИ И АКЦИИ);

■ ОЦЕНКИ НА ДМА НА ФИРМИ И ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА СЪГЛАСНО НСС, МСС, ТЗ, ЗУТ, ЗДДС и всички Норм.д-ти;

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

"ИЗТОЧЕН ЦЕНТЪР ЗА ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" - гр. Бургас



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
/доклад/

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

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: „Х.П.Х.“ – ЕООД гр. Бургас – п.к. 8000, ул. „Асен Златаров“ № 47, Управител Христо Периклиев **СЕРТИФИКАТ НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ** за оценка на **НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ВЗЕМАНЯ**, РЕГ. № 900300021 от 20 юли 2010г. - **КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**; сертифициран по **ISO 9001 – 2000** - **СЕРТИФИКАТ** № 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



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/ – 13 юли 2020 г. , при условие, че не настъпят съществени промени на пазара на НИ ;

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА/техн. параметри/: 45/1219 кв.м ид.ч. от УПИ – XI- 70 , квартал 29 по плана на село Полски извор , Община Камено , Област Бургас , при граници : изток – улица; запад УПИ XV– 70 ; север - УПИ XII - 70 ; юг – УПИ VII – 69 и УПИ X -82 ;

СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:

АЧОС № 2350 от 29.06.2020 г.,

СКИЦА № 336 от 25.06.2020г. – на Община Камено ;

УДО № 5203021810 от 26.06.2020 г. – Община Камено;

Съсобственост – Георги Янчев Проданов ;

**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":

45/1219 кв.м ид.ч. от УПИ – XI- 70 , квартал 29 по плана на село Полски извор , Община Камено , Област Бургас , при граници : изток – улица; запад УПИ XV– 70 ; север - УПИ XII - 70 ; юг – УПИ VII – 69 и УПИ X -82 ;

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 имоты /която може да служи за ориентир , след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери , експерти , оценители на недвижими имоти и се приеми 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 -



2

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 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 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 отпреждане 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 22 лв/м². Приемаме както следва:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - **18 лв/м²**

45/1219 кв.м ид.ч. от УПИ – XI- 70, квартал 19
по плана на село Полски извор, Община Камено,
Област Бургас

КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ - **14.40 лв/м²**

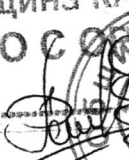
Коригираме с Ккор – 0.80 за пазарна адаптация
и предназнач. на обекта и „тежести“ за ид.ч.

Площ на имота/парцела/ - **45/1219 кв.м.ид.ч.**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - **648 лв.**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /кръгло/ - **650 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 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
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис  КМЕТ
7

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност на обект: 45/1219 кв.м ид.ч. от УПИ – XI- 70 , квартал 19 по плана на село Полски извор , Община Камено , Област Бургас , при граници : изток – улица; запад УПИ XV– 70 ; север - УПИ XII - 70 ; юг – УПИ VII – 69 и УПИ X -82 , се определя в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ КЪМ 13.07.2020 г. - 650 лв.
Словом: шестстотин и петдесет лева

гр. Бургас
14 юли 2020 г.

Одобрявам:
Независим оценител

Христо Периклиев /
Докт. по ССНЕО

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. „Позвънате“, „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 СОБЛАЗОУВАНА

Подпис

