

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 042014
В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. КАЗАНЛЪК
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

28 АВГУСТ, 2015 г.

**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
НА
ПИ № 000321 В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. КАЗАНЛЪК
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

Възложител: Община Казанлък

Изпълнител: инж. Еленка Колева Недева, от гр. Нова Загора, ул. „Д-р Г. Демирев“ № 10 – лицензиран оценител със сертификат за оценителска правоспособност – Рег. № 810100335/16.08.2011 г. на КНОБ за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

Оценителят не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на закона с възложителя на оценката и собственик на имота, предмет на оценката и няма стопански и/или друг интерес към оценявания обект, което би създавало предпоставки за субективно извършване на оценката.

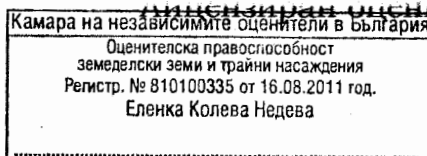
Обект на оценката: Обект на настоящата оценка е имот, съставляващ ПИ № 042014 в землището на гр. Казанлък, община Казанлък с площ 3,920 дка, собственост на Община Казанлък – общинска частна собственост.

Предназначение на оценката. Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот с цел – определяне на възможностите за неговата пазарна реализация.

Дата на оценката: 26.06.2015 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Справедлива пазарна стойност: **5 080 (пет хиляди шестстотин и осемдесет) лева.**



/инж. Е. Недева/

5



КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100335 от 16 август 2011 год.

ЕЛЕНКА КОЛЕВА НЕДЕВА

родена на 19 юни 1952 год. в гр. Нова Загора, община Нова Загора

ЗА ОЦЕНКА
на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Удостоверение № 739 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 101 от 16.11.2004 год.



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 21, ал. 1 от Закона за независимите оценители


Долуподписаната Еленка Колева Недева, от гр. Нова Загора, ул. „Д-р Г. Демирев” № 10, в качеството си на оценител на земеделски земи и трайни насаждения, съгласно сертификат 810100335/16.08.2011 г. на КНОБ и във връзка с изготвената оценка на общински имот: Поземлен имот № 042014, намиращ се в землището на гр. Казанлък.

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК.
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК.
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК, нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката.
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя и.

Известна ми е наказателната отговорност, която нося по чл. 313 от НК за посочване на неверни данни.

гр. Стара Загора
... 28.08.2015 г.

.....

/Е. Недева/

7

**Оценка на поземлен имот № 042014
намиращ се в землището на гр. Казанлък**

1. Начин на трайно ползване и местонахождение на имота – нива – поземлен имот № 042014 в землището на гр. Казанлък. Имотът е частна общинска собственост – вж. АОС № 2396/16.06.2014г.

2. Площ на имота – 5,920 дка.

3. Категория на земята – трета.

4. Описание на имота.

Оценяваният поземлен имот се намира в близост до града и до път с трайна настилка, което предполага добри възможности за използване на имота, в т.ч. за организиране на алтернативни селскостопански дейности и/или обекти.

5. Цена на земята с отчитане на принципните постановки на *Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи* (ДВ бр. 64/1998 г.; загл. изм. - бр. 75/2006 г.),

По посочените в т. 4 причини, определяме стойността на 1 дка с отчитане на методическите принципи и равнището на цените, регламентирани в *Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи* (ДВ бр. 64/1998 г.; загл. изм. - бр. 75/2006 г.), наричана по – нататък *Наредбата*.

$$Ц_n = S \cdot Ц_n \cdot K_k \text{ [лв.]}$$

където Ц – цена на имота [лв.]

S – площ на имота [дка]

Ц_n – начална цена на земеделска земя от съответната категория съгласно чл. 3 от *Наредбата* [лв./дка];

$$K_k = 1 + K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_6$$

където K₁ ÷ K₆ – корекционни коефициенти отчитащи отделните фактори, регламентирани в чл. 4 ал. 1 на *Наредбата*.

За конкретния случай:

S = 5,920 дка; Ц_n = 500 лв./дка

K₁ = 0,05; K₃ = 0,30; K₅ = 0,15; K_k = 1,50

Ц = 5,920.500.1,50 ≈ **4 440 лв.**

**Перспективи за реализация и
пазарна цена на оценявания имот**

Основните фактори, определящи справедливата пазарна стойност на оценявания имот, са:

а) индивидуалните характеристики и възможностите за организиране на алтернативни стопански дейности и/или обекти;

б) равнището на реално и свободно осъществяваните сделки с подобни имоти в землището на гр. Казанлък, което се определя най-съществено от предлагането на имоти с подобни характеристики и перспективи за използване по реда на държавни и общински процедури за приватизация и/или продажба на недвижимо имущество и е от порядъка на **1 000 ÷ 1 200 лв./дка**

в) ограниченията, свързани с неблагоприятната демографска и социално-икономическа ситуация за малкия и среден бизнес в отрасъла и региона, определяща ограничените възможности и предпазливостта на потенциалните купувачи и/или инвеститори.

Отчитайки тези фактори, в тяхната съвкупност и относителна тежест, считаме като разумен подхода справедливата пазарна стойност (респ. предложението за пазарна цена) на имота, да се определи като средно претеглена стойност с относителен дял, както следва:

- на стойността, определена съобразно методическите принципи на **Наредбата** – 40 %.

- на моментната пазарна стойност на имота определена по аналогия с осъществени сделки в региона – 60 %.

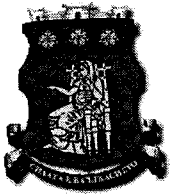
Определената по този начин справедлива пазарна стойност на имота е показана в табл. № 1.

Табл. № 1

Наименование	Категория	Площ (дка)	Цена по <i>Наредбата</i> (лв.)	Моментна пазарна стойност (лв.)	Справедлива пазарна стойност (лв.)
Поземлен имот №402014 в землището на гр.Казанлък	III	5,920	4 440	6 510	5 680

Заб.: Всички цени са без ДДС.

Приложението на *публични процедури* при продажбата ще даде възможност за стимулиране на евентуални алтернативни варианти за използване на имота, респ. за отчитане на свързаното с тези варианти платежоспособно търсене.



Изх. № 7404023320 / 12.08.2015 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 КАЗАНЛЪК

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 6100 гр.КАЗАНЛЪК , описание на земята: МЕСТНОСТ "АРМАГАНСКИ ПЪТ", идентификатор 042014 и представляващ - земеделска земя, НИВИ, Категория III, с площ 5920.00 кв.м

данъчната оценка на гореописания имот е: 1044.30 лв. словом:
ХИЛЯДА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 30 СТ.

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

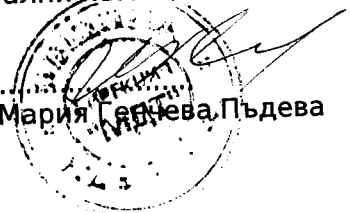
1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, ЕГН/БУЛСТАТ: 000817778 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2015 г.

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. № 7404023320/12.08.2015 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 12.08.2015 г.

Подпис:
Издаде: Мария Герчева Пъдева



С К И Ц А

Стр. 1 от 1
Вх. № 9529

№ K02466/05.08.2015 г.
М 1:2000

на имот с номер 042014 в землището на гр.КАЗАНЛЪК с ЕКАТТЕ 35167, общ.КАЗАНЛЪК.

Имотът е собственост на:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, Рег. номер 9529, гр.КАЗАНЛЪК.

Документ: Решение по чл.27 ПЗСПЗЗ № 01-Р от 08.07.1998 г.

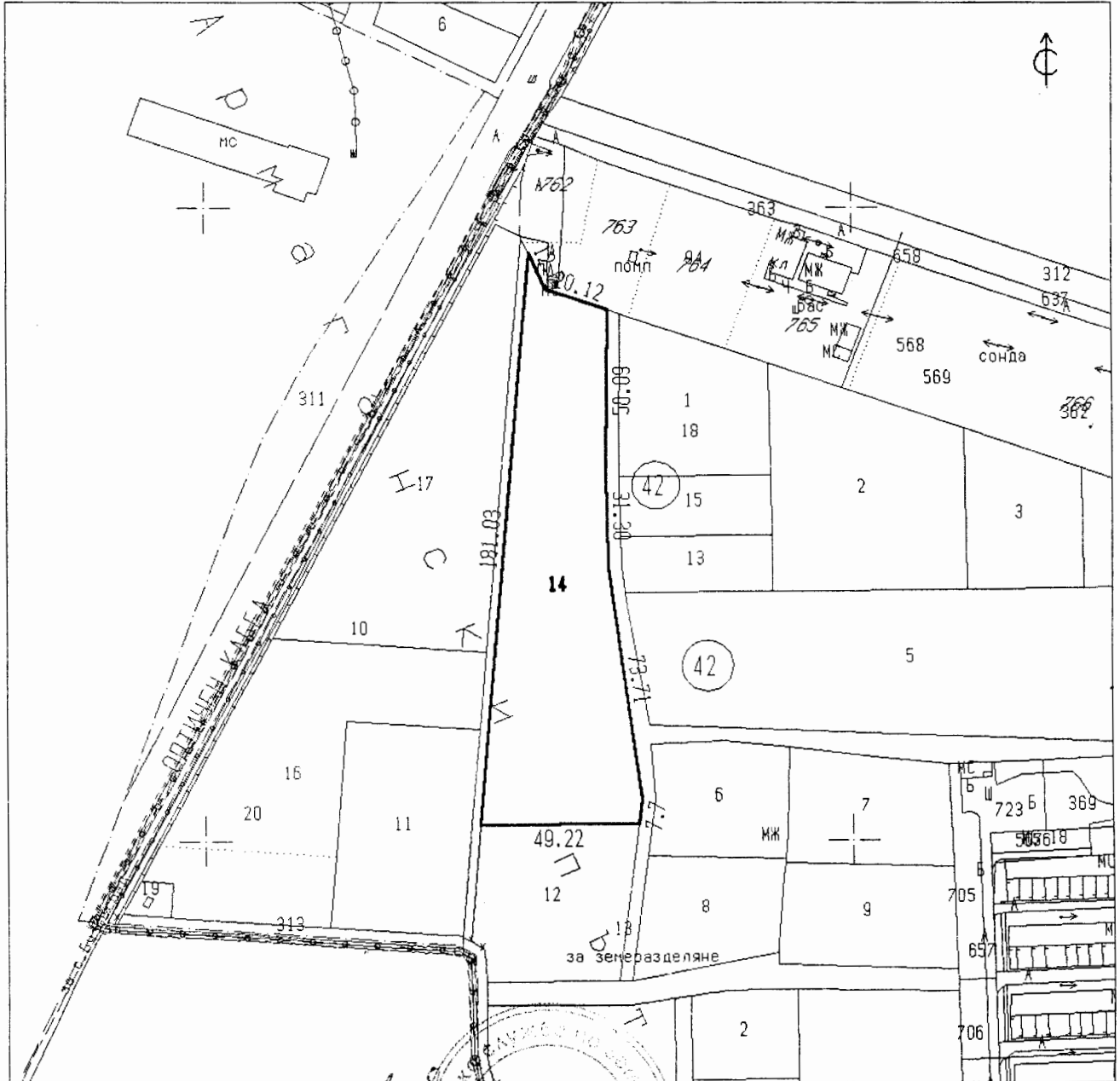
Площ на имота: 5.920 дка. Начин на трайно ползване: Нива

Вид собственост: Общинска частна

Категория на земята при неполивни условия: Трета

Имотът се намира в местността "АРМАГАНСКИ ПЪТ" при граници и съседни:

№ 000314, Напонтел. канал	на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
№ 042012, Индивид. застр.	на ЧАВДАР ЙОРДАНОВ ВОЙВОДОВ
№ 000013, Полски път	на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
№ 000569, Животнов. ферма	на "АГРОСТАРТ КОРПОРЕЙШЪН" ООД



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

Изработил:

Дата: 07.08.2015 г. Заверил:

Печат

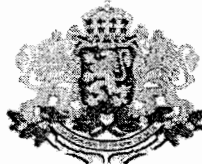
Скицата е само за служебно ползване

ГАЛИНКА СТОЯНОВА ИВАНОВА
главен експерт

КАТЯ СТОЙКОВА

НАЧАЛНИК на Общинска служба по земеделие

11



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/



ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията:

Вх № 4750 / 19.06.2014
№ 87 том 16 к-д 3200

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Гертана Стойчева

/име, презиме и фамилия/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 2396

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

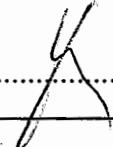
Регистър 1

Досие: 2396



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.6.2014 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	Чл.56, чл.2(1), т.3/ЗОС.Р-е №01-Р/1998 г., на основание чл.27/ППЗСПЗЗ, прот.№01/1996г., пр.№Я529/1992г. на Общ.сл."З-лие"-Казанлък, с-ца/2014 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ, с обща площ 5920 (пет хиляди и деветстотин и двадесет кв.м.) Представляващ имот №042014. Начин на трайно ползване: нива. Трета категория на земята при неполивни условия.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 042 УПИ: Заповед: №1167/16.06.2014 г. пл./ид. №: 014 местност: "Армагански път" ж.к.: ул: бл: вх: ет: ап.№: №:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север: имот №000569; изток: имот №000013; юг: имот №042012; запад: имот №000314.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 087.80 лв.

- 12 -

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	
От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ	
Галина Денева Влайкова, Гл. експерт НАООС	/подпис/
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	