

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
НА

Поземлен имот № 18 в землището на

гр. Казанлък, община Казанлък

Цена на земеделската земя

по По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 663 кв.м. – 400 лв.

(Четиристотин лв.)

Февруари, 2016 година

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Част от поземлен имот №18 в местност „Абаята“, находяща се в землището на гр. Казанлък с ЕКАТТЕ 35167;

Нас.място /община: гр. Казанлък, Община Казанлък;

Местонахождение: Имот №18, местност „Абаята“.

Възложител: Община Казанлък

Предоставени документи за имота:

- ✓ Скица от 2/13.01.2016 г. на имот №18, землището на гр. Казанлък с ЕКАТТЕ 35167, Община Казанлък;

Цел на оценката - определяне на справедливата пазарната стойност на имота, към датата на оценката.

Получената стойност по оценката е справедлива пазарна стойност, която може да се постигне при изчакване на най-благоприятен момент за реализация на пазара.

Настоящата разработка е предназначена за **Община Казанлък**.

Използваните методи за оценка са:

- ❖ *Съгласно Наредба за реда за определяне на цената на земеделските земи, приета с ПМС №118/1998год.;*
- ❖ *Метод на Пазарните аналози;*

Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

Дата на доклада: 02.2016 год.

Оценителски екип

Екип сертифицирани оценители на “Прайс Консулт” ООД със сертификати за оценки на: „Недвижими имоти”, *Машини и съоръжения*”, „Търговски предприятия и вземания”, „Земеделски земи и трайни насаждения”, вписани в регистъра и членуващи в Камарата на независимите оценители в България (КНОБ).

Допускания и ограничаващи условия

1. Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
2. Доколкото знаем, всички данни изложени в настоящия доклад са верни и точни. Въпреки че са събрани от надеждни източници, не се дава гаранция, нито се поема отговорност за точността на всички данни, становища или преценки, идентифицирани като представени от други, които са били използвани при формулирането на настоящия анализ.
3. Данните за площите в настоящата оценка бяха предоставени от Възложителя.
4. Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.
5. Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се

основава на положението на националната икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.

6. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена в този доклад.

Информационни източници

- Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от възложителите;
- Извършено проучване и информация за търсене и предлагане на подобни земеделски земи в района, около оценяваният обект и др;
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Загл.изм. – ДВ, бр.75 от 2006 г.);
- Информация от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове за продажба на земеделска земя и др.

II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА

1. Основание за закупуване на имота и правен статут

Съгласно у-ние № 261/24.03.1978 г. за 500 кв.м. и по силата на съдебно решение № 499/15.10.2015 г. следва да се приложи разпоредбата на § 43, ал. 1 и ал. 2, във връзка с § 46, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ за признаване право за придобиване на собственост на имот № 18 в размер на 663 кв.м. в землището на гр. Казанлък по преписка входящ № 194-М-129/30.06.1992 год. и № 194-М-5256/04.12.2015 год. от ползвателя му Марин Бонев Маринов.

2. Оценка на недвижимия имот - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността “Абаята” в землището на гр. Казанлък, Община Казанлък и представлява имот № 18 по плана на ползвателите имоти, одобрен със Заповед № 648/18.07.1996 год. на кмета на община Казанлък с площ 663 кв.м., категория IV-та (четвърта), по начин на трайно ползване – зеленчукова градина при граници:

- 1- Полски път;
- 2- 17 - Селскостопанска територия;
- 3- 19 - Селскостопанска територия;
- 4- 23 - Селскостопанска територия;

Имотът се намира на 40 м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. Гр. Казанлък е населено място от II-ра (втора) категория.

III. Оценка на земеделската земя

Следва да се приложи разпоредбата на § 43, ал.1 и ал.2, във връзка с § 46, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ поради наличие на у-ние № 261/24.03.1978 г. за 500 кв.м.

Съгласно становище на комисията назначена със заповед № 52/14.01.2016 г. на кмета на Община Казанлък по силата на съдебно решение № 499/15.10.2015 г., във връзка с гражданско дело № 1007/2014 г., е признато правото на придобиване на собственост върху ПИ № 18 с площ от 663 кв.м. по нормативни цени.

Цената на имота се определя съответно:

- 663 кв.м. на база Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

1. Оценка на земеделската земя определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи

№	Характеристика	Показатели	Стойност
1.	Категория на земята	IV(четвърта)	
2.	Начална цена по чл.3(1) за категория		430 лв./дка
3.	Корекционни коефициенти по чл.4(1)	0.40	
3.1	Корекционен коефициент за площ - чл.4(1)	-0.10	
3.2	Корекционен коефициент поливност - чл.4(1)		
3.3	Корекционен коефициент за отстояние от основни пазари - до гр. Казанлък - чл.4(2)	0.30	
3.4	Корекционен коефициент за отстояние от населено място - чл.4(5)	0.20	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0.0	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1.40	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		602 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 18 от 0,663дка $0,663 \times 602 \text{ лв./дка} = 399,13 \approx 400 \text{ лв.}$		400 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 663 кв.м. (0,663 дка) представляваща част от новообразувания имот №18.

Предложената оценка за 663 кв.м. е извършена по пазарни цени. От проучванията на пазара за извършени сделки с подобен вид имоти, оценителят възприема пазарна цена на земята от 4 лв./кв.м. тъй като имота на практика граничи с населеното място.

$$663 \text{ кв.м.} \times 4 \text{ лв./кв.м.} = 2\,652 \text{ лв.}$$

8

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

По силата на съдебно решение №499/15.10.2015г., във връзка с гражданско дело №1007/2014г., е признато правото на придобиване на собственост върху ПИ 18 с площ от 663кв.м. по нормативни цени.

Поради наличието на основание о параграф 4 „б“ от ПЗР на ЗСПЗЗ цената на имота се взема изцяло на база **Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.**

Въз основа на така направените изчисления и допускания, **справедливата пазарна стойност** на оценяваната земеделска земя:

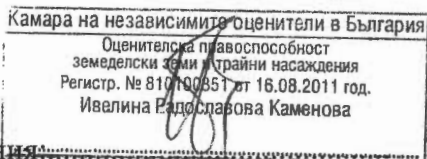
Имот №18 с площ - 0,663 дка. находящ се в землището на гр. Казанлък, местност „Абаята“, Община Казанлък, към 02.2016 г. възлиза на:

-400 лева

(Четиристотин лв.)

Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

Поземлен имот № 19 в землището на

гр. Казанлък, община Казанлък

Цена на земеделската земя

по По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 231 кв.м. – 139 лв.

(Сто тридесет и девет лв.)

Февруари, 2016 година

10

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Част от поземлен имот №19 в местност „Абаята“, находяща се в землището на гр. Казанлък, ЕКАТТЕ 35167;

Нас.място /община: гр. Казанлък, Община Казанлък;

Местонахождение: Имот №19, местност „Абаята“.

Възложител: Община Казанлък

Предоставени документи за имота:

- ✓ Скица от 1/13.01.2016 г. на имот №19, землището на гр. Казанлък с ЕКАТТЕ 35167, Община Казанлък;

Цел на оценката - определяне на справедливата пазарната стойност на имота, към датата на оценката.

Получената стойност по оценката е справедлива пазарна стойност, която може да се постигне при изчакване на най-благоприятен момент за реализация на пазара.

Настоящата разработка е предназначена за **Община Казанлък**.

Използваните методи за оценка са:

- ❖ *Съгласно Наредба за реда за определяне на цената на земеделските семи, приета с ПМС №118/1998год.;*
- ❖ *Метод на Пазарните аналози;*

Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

Дата на доклада: 02.2016 год.

Оценителски екип

Екип сертифицирани оценители на “Прайс Консулт” ООД със сертификати за оценки на: „Недвижими имоти”, „Машины и съоръжения”, „Търговски предприятия и вземания”, „Земеделски земи и трайни насаждения”, вписани в регистъра и членувачи в Камарата на независимите оценители в България (КНОБ).

Допускания и ограничаващи условия

1. Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
2. Доколкото знаем, всички данни изложени в настоящия доклад са верни и точни. Въпреки че са събрани от надеждни източници, не се дава гаранция, нито се поема отговорност за точността на всички данни, становища или преценки, идентифицирани като представени от други, които са били използвани при формулирането на настоящия анализ.
3. Данните за площите в настоящата оценка бяха предоставени от Възложителя.
4. Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.
5. Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се

основава на положението на националната икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.

6. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена в този доклад.

Информационни източници

- Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от възложителите;
- Извършено проучване и информация за търсене и предлагане на подобни земеделски земи в района, около оценяваният обект и др;
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Загл.изм. – ДВ, бр.75 от 2006 г.);
- Информация от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове за продажба на земеделска земя и др.

II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА

1. Основание за закупуване на имота и правен статут

Съгласно у-ние № 260/24.03.1978 г. за 500 кв.м и по силата на съдебно решение № 500/15.10.2015г. следва да се приложи разпоредбата на § 4з, ал. 1 и ал. 2, във връзка с § 4б, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ за признаване право за придобиване на собственост на част от имот № 19 в размер на 231 кв.м. в землището на гр. Казанлък по преписка входящ №194-М-129/30.06.1992год. и №194-М-5256/04.12.2015год. от ползвателя му Марин Бонев Маринов.

2. Оценка на недвижимия имот - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността “Абаята” в землището на гр. Казанлък, Община Казанлък и представлява имот № 18 по плана на ползвателите имоти, одобрен със Заповед № 648/18.07.1996год. на на кмета на община Казанлък с площ 231 кв.м., категория IV-та (четвърта), по начин на трайно ползване – зеленчукова градина при граници:

- 1- Полски път;
- 2- 17 - Селскостопанска територия;
- 3- 19 - Селскостопанска територия;
- 4- 23 - Селскостопанска територия;

Имотът се намира на 20 м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. Гр. Казанлък е населено място от II-ра (втора) категория.

Handwritten signature

III Оценка на земеделската земя

Следва да се приложи разпоредбата на § 4з, ал.1 и ал.2, във връзка с § 4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ поради наличие на у-ние № 260/24.03.1978г. за 500кв.м.

Съгласно становище на комисията назначена със заповед №52/14.01.2016 г. на кмета на Община Казанлък по силата на съдебно решение № 500/15.10.2015г., във връзка с гражданско дело № 1021/2014 г., е признато правото на придобиване на собственост върху ПИ № 19 с площ от 231 кв.м. по нормативни цени.

Цената на имота се определя съответно:

- 231 кв.м. на база Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

1. Оценка на земеделската земя определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи за имот № 19 в землището на гр. Казанлък, общ. Казанлък в размер на 231кв.м. (0,231 дка)

№	Характеристика	Показатели	Стойност
1.	Категория на земята	IV(четвърта)	
2.	Начална цена по чл.3(1) за категория		430 лв./дка
3.	Корекционни коефициенти по чл.4(1)	0.40	
3.1	Корекционен коефициент за площ - чл.4(1)	-0.10	
3.2	Корекционен коефициент поливност - чл.4(1)		
3.3	Корекционен коефициент за отстояние от основни пазари - до гр. Казанлък - чл.4(2)	0.30	
3.4	Корекционен коефициент за отстояние от населено място - чл.4(5)	0.20	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0.0	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1.40	
5.	Коригирана начална цена (лв./дка) с коеф. по чл.4(1)		602 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 19 от 0,231дка $0,231 \times 602 \text{ лв./дка} = 139,06 \approx 139 \text{ лв.}$		139 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 231 кв.м. (0,231 дка) представляваща част от новообразувания имот №19.

Предложената оценка за 231 кв.м. е извършена по пазарни цени. От проучванията на пазара за извършени сделки с подобен вид имоти, оценителят възприема пазарна цена на земята от 4 лв./кв.м. тъй като имота на практика граничи с населеното място.

$$231 \text{ кв.м.} \times 4 \text{ лв./кв.м.} = 924 \text{ лв.}$$

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

По силата на съдебно решение №500/15.10.2015г., във връзка с гражданско дело №1021/2014г., е признато правото на придобиване на собственост върху ПИ 19 с площ от 231кв.м. по нормативни цени.

Поради наличието на основание о параграф 4 „б“ от ПЗР на ЗСПЗЗ цената на имота се взема изцяло на база **Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.**

Въз основа на така направените изчисления и допускания, **справедливата пазарна стойност** на оценяваната земеделска земя:

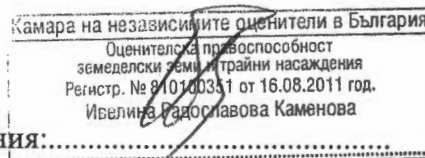
Имот №19 с площ - 0,231 дка. находящ се в землището на гр. Казанлък, местност „Абаята“, Община Казанлък, към 02.2016 г. възлиза на:

139 лева

(Сто тридесет и девет лв.)

Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения:



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

Поземлен имот № 875 в землището на
гр. Казанлък, община Казанлък

Цена на земеделската земя

1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 541 кв. - 61 лв

(Шестдесет и един лв.)

Февруари, 2016 година

15

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Поземлен имот №875 в местност „Татарска могила“, намираща се в землището на гр. Казанлък ЕКАТТЕ 35167;

Нас.място /община: гр. Казанлък, Община Казанлък;

Местонахождение: Имот №875, местност „Татарска могила“.

Възложител: Община Казанлък

Предоставени документи за имота:

- ✓ Заповед №93/22.01.2016г. на кмета на Община Казанлък;
- ✓ Скица 14.01.2016г. на имот №875, землището на гр.Казанлък ЕКАТТЕ 35167, Община Казанлък;

Цел на оценката - определяне на справедливата пазарната стойност на имота, към датата на оценката.

Получената стойност по оценката е справедлива пазарна стойност, която може да се постигне при изчакване на най-благоприятен момент за реализация на пазара.

Настоящата разработка е предназначена за **Община Казанлък**.

Използваните методи за оценка са:

- ❖ *Съгласно Наредба за реда за определяне на цената на земеделските земи, приета с ПМС №118/1998год.;*
- ❖ *Метод на Пазарните аналози;*

Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

Дата на доклада: 02.2016 год.

Оценителски екип

Екип сертифицирани оценители на “Прайс Консулт” ООД със сертификати за оценки на: „Недвижими имоти“, *Машины и съоръжения*, „Търговски предприятия и вземания“, „Земеделски земи и трайни насаждения“, вписани в регистъра и членуващи в Камарата на независимите оценители в България (КНОБ).

Допускания и ограничаващи условия

1. Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
2. Доколкото знаем, всички данни изложени в настоящия доклад са верни и точни. Въпреки че са събрани от надеждни източници, не се дава гаранция, нито се поема отговорност за точността на всички данни, становища или преценки, идентифицирани като представени от други, които са били използвани при формулирането на настоящия анализ.
3. Данните за площите в настоящата оценка бяха предоставени от Възложителя.
4. Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.

5. Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се основава на положението на националната икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.
6. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена в този доклад.

Информационни източници

- Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от възложителите;
- Извършено проучване и информация за търсене и предлагане на подобни земеделски земи в района, около оценяваният обект и др;
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Загл.изм. – ДВ, бр.75 от 2006 г.);
- Информация от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове за продажба на земеделска земя и др.

II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА

1. Основание за закупуване на имота и правен статут

Заповед №93/22.01.2016год. на Кмета на Общ. Казанлък за признаване право за придобиване на собственост на имот № 875 в размер на 541 кв.м. в землището на гр. Казанлък по преписка входящ №194-Л-935-1/23.12.2015год. от ползвателите му:

Наследници на Тодорица Георгиева Коларова

Кънчо Христов Кънев от гр.Бургас, ж.к. „Изгрев“, бл.48, вх.6, ет.6, ап.15;

Любомир Стоянов Коларов от гр. Казанлък, ж.к. „Изток“, бл.20, вх.Г, ет.8, ап. 96;

поради наличие на основанията по § 4з, ал.1 и ал.2, във връзка с § 4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

2. Оценка на недвижимия имот - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността „Татарска могила“ в землището на гр. Казанлък, Община Казанлък и представлява имот №875 по кадастрален план имоти, одобрен със Заповед № 653/22.07.1996г. на кмета на община Казанлък с площ 541 кв.м., категория IX-та (девета), по начин на трайно ползване – Лозе, при граници:

- 1- 240.876- Др. сел.ст.тер.;
- 2- 240.874- Др. сел.ст.тер.;
- 3- 0.137- Полски път;
- 4- 240.878- Др. сел.ст.тер.;

Имотът се намира на 1 054 м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. Гр. Казанлък е населено място от II-ра (втора) категория.

III Оценка на земеделската земя

Следва да се приложи разпоредбата на § 43, ал.1 и ал.2, във връзка с § 46, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ поради наличие на у-ние № 827/23.01.1991 г. за 500кв.м.

Съгласно становище на комисията назначена със заповед №52/14.01.2016 г. на кмета на Община Казанлък са спазени са изискванията на §4 и са налице условията по § 4а (§ 46) от ПЗР на ЗСПЗЗ за придобиване на собственост върху 541 кв.м. по нормативни цени.

Цената на имота се определя съответно:

- 541 кв.м. на база Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

1. Оценка на земеделската земя определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи за имот № 875 в землището на гр. Казанлък, общ. Казанлък в размер на 541 кв.м. (0,541 дка)

№	Характеристика	Показатели	Стойност
1.	Категория на земята	IX(девета)	
2.	Начална цена по чл.3(1) за категория		80 лв./дка
3.	Корекционни коефициенти по чл.4(1)	0.40	
3.1	Корекционен коефициент за площ - чл.4(1)	-0.10	
3.2	Корекционен коефициент поливност - чл.4(1)	0.00	
3.3	Корекционен коефициент за отстояние от основни пазари - до с. Копринка- чл.4(2)	0.30	
3.4	Корекционен коефициент за отстояние от населено място - чл.4(5)	0.20	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0.00	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1.40	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		112 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 875 от 0,541дка 0,541 x 112лв./дка = 60,59 лв.		61 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 541 кв.м. (0,541 дка) представляваща част от новообразувания имот №875.

Предложената оценка за 541 кв.м. е извършена по пазарни цени. От проучванията на пазара за извършени сделки с подобен вид имоти, оценителят възприема пазарна цена на земята от 1000 лв./дка

$$541 \text{ кв.м.} \times 1000 \text{ лв./дка} = 541 \text{ лв.}$$

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Въз основа на така направените изчисления и допускания, *справедливата пазарна стойност* на оценяваната земеделска земя:

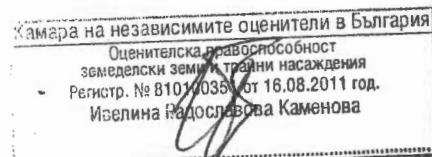
Имот №875 с площ - 0,541 дка. находящ се в землището на гр.Казанлък, местност „Татарска могила“ Община Казанлък, към 2.2016г. възлиза на:

По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 541 кв. – 61 лв.

(Шестдесет и един лв.)

Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения.....



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:.....



/инж. Петър Каменов/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

Поземлен имот № 1529 в землището на
гр. Казанлък, община Казанлък

Цена на земеделската земя

1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 600 кв.м. - 65 лв.
2. По пазарни цени за 374 кв.м. - 374 лв

Общо: 439лв.

(Четиристотин тридесет и девет лв.)

Февруари, 2016 година

LD

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Поземлен имот №1529 в местност „Старите лозя“ /Корубала/, намираща се в землището на гр. Казанлък ЕКАТТЕ 35167;

Нас.място /община: гр. Казанлък, Община Казанлък;

Местонахождение: Имот №1529, местност „Старите лозя“ .

Възложител: Община Казанлък

Предоставени документи за имота:

✓ Заповед №94/22.01.2016г. на кмета на Община Казанлък;

✓ Скица от 14.01.2016 г. на имот №1529, землището на гр.Казанлък ЕКАТТЕ 35167, Община Казанлък;

Цел на оценката - определяне на справедливата пазарната стойност на имота, към датата на оценката.

Получената стойност по оценката е справедлива пазарна стойност, която може да се постигне при изчакване на най-благоприятен момент за реализация на пазара.

Настоящата разработка е предназначена за Община Казанлък.

Използваните методи за оценка са:

- ❖ Съгласно Наредба за реда за определяне на цената на земеделските семи, приета с ПМС №118/1998год.;
- ❖ Метод на Пазарните аналози;

Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

Дата на доклада: 02.2016 год.

Оценителски екип

Екип сертифицирани оценители на “Прайс Консулт” ООД със сертификати за оценки на: „Недвижими имоти”, *Машины и съоръжения*”, „Търговски предприятия и вземания”, „Земеделски земи и трайни насаждения”, вписани в регистъра и членуващи в Камарата на независимите оценители в България (КНОБ).

Допускания и ограничаващи условия

1. Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
2. Доколкото знаем, всички данни изложени в настоящия доклад са верни и точни. Въпреки че са събрани от надеждни източници, не се дава гаранция, нито се поема отговорност за точността на всички данни, становища или преценки, идентифицирани като представени от други, които са били използвани при формулирането на настоящия анализ.
3. Данните за площите в настоящата оценка бяха предоставени от Възложителя.
4. Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.

21

5. Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се основава на положението на националната икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.
6. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена в този доклад.

Информационни източници

- Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от възложителите;
- Извършено проучване и информация за търсене и предлагане на подобни земеделски земи в района, около оценяваният обект и др;
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Загл.изм. – ДВ, бр.75 от 2006 г.);
- Информация от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове за продажба на земеделска земя и др.

II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА

1. Основание за закупуване на имота и правен статут

Заповед № 94/22.01.2016 год.на Кмета на Общ. Казанлък за признаване право за придобиване на собственост на имот № 1529 в размер на 974 кв.м. в землището на гр. Казанлък по преписка входящ № 194-Н-945-1/23.12.2015год. от ползвателите му Наследници на Русен Колев Георгиев

Янка Пенчева Георгиева от гр. Казанлък, ж.к.“Изток“, бл.20, вх.Г, ет.8, ап.94;

Мария Русенова Енева от гр. Чирпан, ул.“Дерменка“ №6;

Николай Русенов Колев от гр. Казанлък, ж.к.“Изток“, бл.13, ет.12, ап.47;

Янка Андреева Колева от гр. Казанлък, ж.к.“Изток“, бл.13, ет.12, ап.47;

Русен Пенчев Колев от гр. Казанлък, ж.к.“Изток“, бл.13, ет.12, ап.47;

Георги Пенчев Колев от гр. Казанлък, ж.к.“Изток“, бл.13, ет.12, ап.47;

Николай Пенчев Колев от гр. Казанлък, ж.к.“Изток“, бл.13, ет.12, ап.47;

поради наличие на основанията по § 43, ал.1 и ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

2. Оценка на недвижимия имот - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността „Старите лозя“ в землището на гр. Казанлък, Община Казанлък и представлява имот №1529 по кадастрален план, одобрен със Заповед № 653/22.07.1996г. на кмета на община Казанлък с площ 974 кв.м., категория IX-та (девета), по начин на трайно ползване – Лозови насаждения:

- 1- 0.164- Полски път;
- 2- 0.164- Полски път;
- 3- 0.164- Полски път;
- 4- 171.528- Друга селскостопанска територия;

Имотът се намира на 1900 м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. Гр. Казанлък е населено място от II-ра (втора) категория.

III Оценка на земеделската земя

Следва да се приложи разпоредбата на §4з, ал. 1 и ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ поради наличие на у-ние № 203/15.02.1982г. за 500 кв.м. ю

Съгласно становище на комисията назначена със заповед №52/14.01.2016 г. на кмета на Община Казанлък са спазени изискванията на §4 и са налице условията по § 4а (§ 4б) от ПЗР на ЗСПЗЗ за придобиване на собственост върху 974 кв.м, 600 кв.м. по нормативни цени и 374 кв.м. по пазарни цени.

Цената на имота се определя съответно:

- 600 кв.м. на база Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.
- 374 кв.м. по пазарни цени.

1. Оценка на земеделската земя определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи за имот № 1529 в землището на гр. Казанлък, общ. Казанлък в размер на 600 кв.м. (0,600 дка)

№	Характеристика	Показатели	Стойност
1.	Категория на земята	IX(девета)	
2.	Начална цена по чл.3(1) за категория		80 лв./дка
3.	Коркционни коефициенти по чл.4(1)	0.35	
3.1	Коркционен коефициент за площ - чл.4(1)	-0.10	
3.2	Коркционен коефициент поливност - чл.4(1)	0.00	
3.3	Корекционен коефициент за отстояние от основни пазари - до с. Копринка- чл.4(2)	0.30	
3.4	Корекционен коефициент за отстояние от населено място - чл.4(5)	0.15	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0.00	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1.35	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		108 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 1529 от 0,600дка 0,600 x 108лв./дка = 64,80лв.		65 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 374 кв.м. (0,374 дка) представляваща част от новообразувания имот №1529.

Предложената оценка за 374 кв.м. е извършена по пазарни цени. От проучванията на пазара за извършени сделки с подобен вид имоти, оценителят възприема пазарна цена на земята от 1000 лв./дка.

$$0.374 \text{ дка} \times 1000 \text{ лв./дка} = 374 \text{ лв.}$$

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Въз основа на така направените изчисления и допускания, *справедливата пазарна стойност* на оценяваната земеделска земя:

Имот №1529 с площ - 0,974 дка. находящ се в землището на гр.Казанлък, местност „Старите лозя“ Община Казанлък, към 02.2015г. възлиза на:

1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 600 кв.м. - 65 лв.

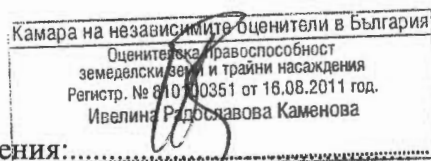
2. По пазарни цени за 374 кв.м. - 374 лв

Общо: 439 лв.

(Четиристотин тридесет и девет лв.)

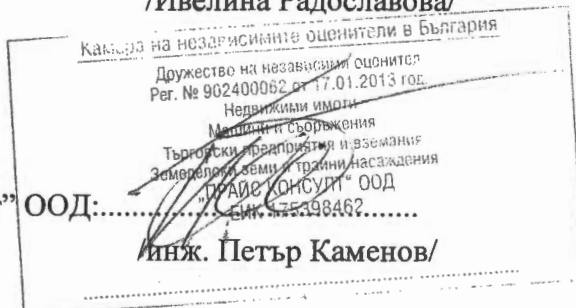
Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения:



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

Поземлен имот № 529 в землището на
гр. Казанлък ,община Казанлък

Цена на земеделската земя

По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 268 кв.м. - 30 лв.

(Тридесет лв.)

Февруари, 2016 година

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Част от поземлен имот №529 в местност ”Старите Лозя”/Субашко/, находяща се в землището на гр. Казанлък с ЕКАТТЕ 35167;

Нас. място /община: гр. Казанлък, Община Казанлък;

Местонахождение: Имот №529, местност ”Старите Лозя”/Субашко/.

Възложител: Община Казанлък

Предоставени документи за имота:

- ✓ Заповед №95/22.01.2016г. на кмета на Община Казанлък;
- ✓ Скица от 07.07.2015г. на имот №529, землището на гр. Казанлък с ЕКАТТЕ 35167, Община Казанлък;

Цел на оценката - определяне на справедливата пазарната стойност на имота, към датата на оценката.

Получената стойност по оценката е справедлива пазарна стойност, която може да се постигне при изчакване на най-благоприятен момент за реализация на пазара.

Настоящата разработка е предназначена за **Община Казанлък**.

Използваните методи за оценка са:

- ❖ *Съгласно Наредба за реда за определяне на цената на земеделските земи, приета с ПМС №118/1998год.;*
- ❖ *Метод на Пазарните аналози;*

Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

Дата на доклада: 02.2016 год.

Оценителски екип

Екип сертифицирани оценители на “Прайс Консулт” ООД със сертификати за оценки на: „Недвижими имоти”, „Машины и съоръжения”, „Търговски предприятия и вземания”, „Земеделски земи и трайни насаждения”, вписани в регистъра и членуващи в Камарата на независимите оценители в България (КНОБ).

Допускания и ограничаващи условия

1. Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
2. Доколкото знаем, всички данни изложени в настоящия доклад са верни и точни. Въпреки че са събрани от надеждни източници, не се дава гаранция, нито се поема отговорност за точността на всички данни, становища или преценки, идентифицирани като представени от други, които са били използвани при формулирането на настоящия анализ.
3. Данните за площите в настоящата оценка бяха предоставени от Възложителя.
4. Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.

5. Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се основава на положението на националната икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.
6. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена в този доклад.

Информационни източници

- Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от възложителите;
- Извършен оглед на оценявания имот;
- Извършено проучване и информация за търсене и предлагане на подобни земеделски земи в района, около оценяваният обект и др;
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Загл.изм. – ДВ, бр.75 от 2006 г.);
- Информация от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове за продажба на земеделска земя и др.

II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА

1. Основание за закупуване на имота и правен статут

Заповед № 95/22.01.2016год. на Кмета на Общ. Казанлък за закупуване на имот № 529 в размер на 268 кв.м. в землището на гр. Казанлък по преписка входящ № 194-В-3039 / 19.06.2015 год. от ползвателя му **Велико Христов Славов** от гр. Казанлък, ж.к. „Изток“, бл. 27, вх.Д, ап.98 на основание § 4“з”, ал.1 и ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

2. Оценка на недвижимия имот - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността “Старите Лозя”/Субашко/ в землището на гр. Казанлък, Община Казанлък и представлява от новообразуван имот № 529 по плана на новообразуваните имоти, одобрен със Заповед № 298/24.04.2008г. на кмета на община Казанлък с площ 268 кв.м., категория IX-та (девета), по начин на трайно ползване - нива при граници:

- 1- 180.526- Лозе;
- 2- 180.528 - Лозе;
- 3- 180.530 - Друга селскостопанска територия;
- 4- 0.134 – Полски път;

Имотът се намира на 380 м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. Гр. Казанлък е населено място от II-ра (втора) категория.

24

III Оценка на земеделската земя

Следва да се приложи разпоредбата на §4з, ал. 1 и ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ поради наличие на у-ние № 1604/30.11.1978г. за 300 кв.м. ю

Съгласно становище на комисията назначена със заповед №52/14.01.2016 г. на кмета на Община Казанлък са спазени изискванията на §4 и са налице условията по § 4а (§ 4б) от ПЗР на ЗСПЗЗ за придобиване на собственост върху 268 кв.м. по нормативни цени.

Цената на имота се определя съответно:

- 268 кв.м. на база Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

№	Характеристика	Показатели	Стойност
1.	Категория на земята	IX(девета)	
2.	Начална цена по чл.3(1) за категория		80 лв./дка
3.	Коркционни коефициенти по чл.4(1)	0.40	
3.1	Коркционен коефициент за площ - чл.4(1)	-0.10	
3.2	Коркционен коефициент поливност - чл.4(1)	0.00	
3.3	Корекционен коефициент за отстояние от основни пазари - до гр. Казанлък - чл.4(2)	0.30	
3.4	Корекционен коефициент за отстояние от населено място - чл.4(5)	0.20	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0.00	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1.40	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		112 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 529 от 0,268дка 0,268 x 112лв./дка = 30,02 лв. ≈ 30,00 лв.		30лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 268 кв.м. (0,268 дка) представляваща част от новообразувания имот №529.

Предложената оценка за 268 кв.м. е извършена по пазарни цени. От проучванията на пазара за извършени сделки с подобен вид имоти, оценителят възприема пазарна цена на земята от 2,5 лв./кв.м.

$$268 \text{ кв.м.} \times 2,5 \text{ лв./кв.м.} = 670 \text{ лв.}$$

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Въз основа на така направените изчисления и допускания, *справедливата пазарна стойност* на оценяваната земеделска земя:

Част от имот №529 с площ - 0,268 дка, находящ се в землището на гр. Казанлък, местност „Старите лозя“/Субашко/, Община Казанлък, към 02.2016 г. възлиза на:

30 лева

(Тридесет лв.)

Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения:



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
НА

Поземлен имот № 653 в землището на
гр. Казанлък, община Казанлък

Цена на земеделската земя

По Пазарни цени за 180 кв. - 540 лв

(Петстотин и четиридесет лв.)

Февруари, 2016 година

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Поземлен имот №653 в местност Старите лозя „Татарска могила“, намираща се в землището на гр. Казанлък ЕКАТТЕ 35167;

Нас.място /община: гр. Казанлък, Община Казанлък;

Местонахождение: Имот №653, местност Старите лозя „Татарска могила“.

Възложител: Община Казанлък

Собственик и документ за собственост:

✓ Заповед №96/22.01.2016г. на кмета на Община Казанлък;

✓ Скица 21.01.2016г. на имот №653, землището на гр.Казанлък ЕКАТТЕ 35167, Община Казанлък;

Цел на оценката - определяне на справедливата пазарната стойност на имота, към датата на оценката.

Получената стойност по оценката е справедлива пазарна стойност, която може да се постигне при изчакване на най-благоприятен момент за реализация на пазара.

Настоящата разработка е предназначена за **Община Казанлък**.

Използваните методи за оценка са:

- ❖ *Съгласно Наредба за реда за определяне на цената на земеделските семи, приета с ПМС №118/1998год.;*
- ❖ *Метод на Пазарните аналози;*

Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

Дата на доклада: 02.2016 год.

Оценителски екип

Екип сертифицирани оценители на “Прайс Консулт” ООД със сертификати за оценки на: *„Недвижими имоти”, „Машины и съоръжения”, „Търговски предприятия и вземания”, „Земеделски земи и трайни насаждения”,* вписани в регистъра и членуващи в Камарата на независимите оценители в България (КНОБ).

Допускания и ограничаващи условия

1. Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
2. Доколкото знаем, всички данни изложени в настоящия доклад са верни и точни. Въпреки че са събрани от надеждни източници, не се дава гаранция, нито се поема отговорност за точността на всички данни, становища или преценки, идентифицирани като представени от други, които са били използвани при формулирането на настоящия анализ.
3. Данните за площите в настоящата оценка бяха предоставени от Възложителя.
4. Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.

5. Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се основава на положението на националната икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.
6. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена в този доклад.

Информационни източници

- Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от възложителите;
- Извършено проучване и информация за търсене и предлагане на подобни земеделски земи в района, около оценяваният обект и др;
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Загл.изм. – ДВ, бр.75 от 2006 г.);
- Информация от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове за продажба на земеделска земя и др.

II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА

1. Основание за закупуване на имота и правен статут

Заповед №96/22.01.2016год. на Кмета на Общ. Казанлък за признаване право за придобиване на собственост на имот № 653 в размер на 780 кв.м. в землището на гр. Казанлък по преписка входящ №194-И-4082-2/07.12.2015год. от ползвателите му:

Иван Колев Маринов от гр.Казанлък, бул. „Княз Ал. Батемберг“, бл.117, вх.А, ет.1, ап.1;

Стефка Димова Абова от гр. Казанлък, кв. „Васил Левски“, бл.22, вх.Б, ет.8, ап.48;

поради наличие на основанията по § 4з, ал.1 и ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Предоставена площ по ПМС 600 кв.м. - съгласно у-ние № 2130/25.11.1980 г.- следва да се приложи разпоредбата на §4з, ал. 1 и ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

2. Оценка на недвижимия имот - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността Старите лозя „Татарска могила“ в землището на гр. Казанлък, Община Казанлък и представлява имот №653 по кадастрален план имоти, одобрен със Заповед № 653/22.07.1996г. на кмета на община Казанлък с площ 780 кв.м., категория IX-та (девета), по начин на трайно ползване – Лозе, при граници:

- 1- 170.921- Лозе;
- 2- 170.672- Лозе;
- 3- 0.82- Полски път;
- 4- 170.652- Др. сел.ст.тер.;
- 5- 170.654- Лозе;

Имотът се намира на 226 м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. Гр. Казанлък е населено място от II-ра (втора) категория.

32

III Оценка на земеделската земя

Следва да се приложи разпоредбата на §4з, ал. 1 и ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ поради наличие на у-ние 2130/25.11.1980 г. за 600 кв.м.

Съгласно становище на комисията назначена със заповед №52/14.01.2016 г. на кмета на Община Казанлък са спазени изискванията на §4 и са налице условията по § 4а (§ 4б) от ПЗР на ЗСПЗЗ за придобиване на собственост върху 180/780 кв.м., представляващи част от ПИ № 653 по пазарни цени. 600/780 кв.м. са заплатени с квитанция № 16237/12.07.1999 г. (н.а. № 153, т. IV, пер. № 3970, д.№ 710/2015 г. за 600/780 кв.м.)

Цената на имота се взема съответно:

- 180 кв.м. по пазарни цени.

1. Оценка на земеделската земя определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи за имот № 653 в землището на гр. Казанлък, общ. Казанлък в размер на 180 кв.м. (0,180 дка)

№	Характеристика	Показатели	Стойност
1.	Категория на земята	IX(девета)	
2.	Начална цена по чл.3(1) за категория		80 лв./дка
3.	Корекционни коефициенти по чл.4(1)	0.40	
3.1	Корекционен коефициент за площ - чл.4(1)	-0.10	
3.2	Корекционен коефициент поливност - чл.4(1)	0.00	
3.3	Корекционен коефициент за отстояние от основни пазари - до с. Копринка- чл.4(2)	0.30	
3.4	Корекционен коефициент за отстояние от населено място - чл.4(5)	0.20	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0.00	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1.40	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		112 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 653 от 0,180дка 0,180 x 112лв./дка = 20,16 лв.		21 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 180 кв.м. (0,180 дка) представляваща част от новообразувания имот №653.

Предложената оценка за 180 кв.м. е извършена по пазарни цени. От проучванията на пазара за извършени сделки с подобен вид имоти, оценителят възприема пазарна цена на земята от 3 лв./кв.м. тъй като земеделската земя се намира в близост до регулацията на населеното място.

$$180 \text{ кв.м.} \times 3 \text{ лв./кв.м.} = 540 \text{ лв.}$$

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Въз основа на така направените изчисления и допускания, *справедливата пазарна стойност* на оценяваната земеделска земя:

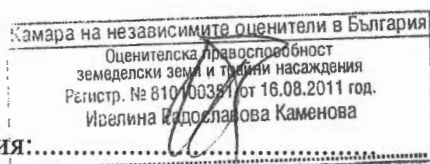
Имот №653 с площ - 0,180 дка. находящ се в землището на гр.Казанлък, местност „Татарска могила“ Община Казанлък, към 02.2016г. възлиза на:

По Пазарни цени за 180 кв. – 540 лв.

(Петстотин и четиридесет лв.)

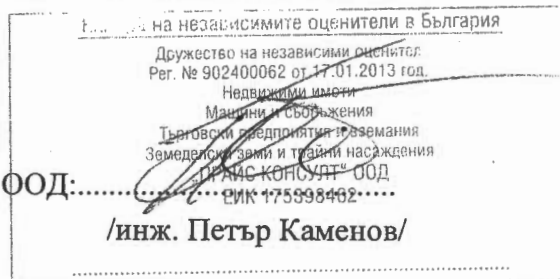
Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения:



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

Поземлен имот № 356 в землището на
с.Бузовград, община Казанлък

Цена на земеделската земя

По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 500 кв.м. - 301 лв.

(Триста и един лв.)

Февруари, 2016 година

35

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Част от поземлен имот №356 в местност ”Сметището“, находяща се в землището на с. Бузовград с ЕКАТТЕ 06848;

Нас.място /община: с. Бузовград, Община Казанлък;

Местонахождение: Имот № 356, местност ”Сметището“.

Възложител: Община Казанлък

Предоставени документи за имота:

✓ Заповед №97/22.01.2016г. на кмета на Община Казанлък;

✓ Скица от 02.2016 г. на имот № 356, землището на с. Бузовград с ЕКАТТЕ 06848, Община Казанлък;

Цел на оценката - определяне на справедливата пазарната стойност на имота, към датата на оценката.

Получената стойност по оценката е справедлива пазарна стойност, която може да се постигне при изчакване на най-благоприятен момент за реализация на пазара.

Настоящата разработка е предназначена за **Община Казанлък**.

Използваните методи за оценка са:

- ❖ *Съгласно Наредба за реда за определяне на цената на земеделските земи, приета с ПМС №118/1998год.;*
- ❖ *Метод на Пазарните аналози;*

Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

Дата на доклада: 02.2016 год.

Оценителски екип

Екип сертифицирани оценители на “Прайс Консулт” ООД със сертификати за оценки на: „Недвижими имоти“, *Машины и съоръжения*“, „Търговски предприятия и вземания“, „Земеделски земи и трайни насаждения“, вписани в регистъра и членуващи в Камарата на независимите оценители в България (КНОБ).

Допускания и ограничаващи условия

1. Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
2. Доколкото знаем, всички данни изложени в настоящия доклад са верни и точни. Въпреки че са събрани от надеждни източници, не се дава гаранция, нито се поема отговорност за точността на всички данни, становища или преценки, идентифицирани като представени от други, които са били използвани при формулирането на настоящия анализ.
3. Данните за площите в настоящата оценка бяха предоставени от Възложителя.
4. Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.

5. Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се основава на положението на националната икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.
6. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена в този доклад.

Информационни източници

- Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от възложителите;
- Извършен оглед на оценявания имот;
- Извършено проучване и информация за търсене и предлагане на подобни земеделски земи в района, около оценяваният обект и др;
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Загл.изм. – ДВ, бр.75 от 2006 г.);
- Информация от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове за продажба на земеделска земя и др.

II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА

1. Основание за закупуване на имота и правен статут

Заповед № 97/22.01.2016 год.на Кмета на Общ. Казанлък за закупуване на част от имот № 356 в размер на 500 кв.м. в землището на с. Бузовград по преписка входящ № 194-И-18-1/22.12.2015 год. от ползвателя му Иван Филипов Иванов от гр. Казанлък, ул. „Капитан Петко Войвода” № 80 поради наличието на основание § 4з, ал.1 и ал.2, във връзка с § 4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

2. Оценка на недвижимия имот - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността “Сметището” в землището на с. Бузовград, Община Казанлък и представлява новообразуван имот № 356, одобрен със Заповед № 648/18.07.1996год. на кмета на община Казанлък с площ 500 кв.м., категория IV-та (четвърта), по начин на трайно ползване – Други територии заети от селското стопанство, при граници:

- 1- 360 - Друга селскостопанска територия;
- 2- Полски път;

Имотът се намира на 625 м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. Село Бузовград е населено място от V-та (пета) категория. Отстои от град Казанлък на 4 км.

27

III Оценка на земеделската земя

Следва да се приложи разпоредбата на § 4з, ал.1 и ал.2, във връзка с § 4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ поради наличие на у-ние № 20/17.04.1989 г. за 500кв.м.

Съгласно становище на комисията назначена със заповед №52/14.01.2016 г. на кмета на Община Казанлък са спазени изискванията на §4 и са налице условията по § 4а (§ 4б) от ПЗР на ЗСПЗЗ за придобиване на собственост върху 500 кв.м. по нормативни цени.

Цента на имота се взема съответно:

- 500 кв.м. на база Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

1. Оценка на земеделската земя определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи за имот № 356 в землището на с. Бузовград, общ. Казанлък в размер на 500 кв.м. (0,500 дка)

№	Характеристика	Показатели	Стойност
1.	Категория на земята	IV(четвърта)	
2.	Начална цена по чл.3(1) за категория		430 лв./дка
3.	Коркционни коефициенти по чл.4(1)	0.40	
3.1	Коркционен коефициент за площ - чл.4(1)	-0.10	
3.2	Коркционен коефициент поливност - чл.4(1)	0.00	
3.3	Корекционен коефициент за отстояние от основни пазари - до гр. Казанлък - чл.4(2)	0.30	
3.4	Корекционен коефициент за отстояние от населено място - чл.4(5)	0.20	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0.00	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1.40	
5.	Коригирана начална цена (лв./дка) с коеф. по чл.4(1)		602 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 356 от 0,500дка 0,500 x 602лв./дка = 301лв.		301 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 500 кв.м. (0,500 дка) представляваща част от новообразувания имот № 356.

Предложената оценка за 500 кв.м. е извършена по пазарни цени. От проучванията на пазара за извършени сделки с подобен вид имоти, оценителят възприема пазарна цена на земята от 650 лв./дка.

$$0.500 \text{ дка} \times 650 \text{ лв./дка} = 325 \text{ лв.}$$

38

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Въз основа на така направените изчисления и допускания, *справедливата пазарна стойност* на оценяваната земеделска земя:

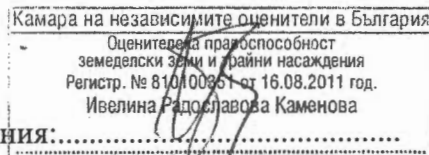
Част от имот №356 с площ - 0,500 дка, находящ се в землището на с. Бузовград, местност „Черешка“, Община Казанлък, към 02.2016 г. възлиза на:

По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 500 кв.м. - 301 лв.

(Триста и един лв.)

Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения:



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



/инж. Петър Каменов/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

Поземлен имот № 231 в землището на
с.Бүзовград, община Казанлък

Цена на земеделската земя

По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 587 кв.м. - 255 лв.

(Двеста петдесет и пет лв.)

Февруари, 2016 година

40

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Част от поземлен имот №231 в местност ”Черешака“, находяща се в землището на с.Бузовград с ЕКАТТЕ 06848;

Нас.място /община: с. Бузовград, Община Казанлък;

Местонахождение: Имот № 231, местност ”Черешака“.

Възложител: Община Казанлък

Собственик и документ за собственост:

- ✓ Заповед №98/22.01.2016г. на кмета на Община Казанлък;
- ✓ Скица от 15.01.2016 г. на имот № 231, землището на с. Бузовград с ЕКАТТЕ 06848, Община Казанлък;

Цел на оценката - определяне на справедливата пазарната стойност на имота, към датата на оценката.

Получената стойност по оценката е справедлива пазарна стойност, която може да се постигне при изчакване на най-благоприятен момент за реализация на пазара.

Настоящата разработка е предназначена за **Община Казанлък**.

Използваните методи за оценка са:

- ❖ *Съгласно Наредба за реда за определяне на цената на земеделските земи, приета с ПМС №118/1998год.;*
- ❖ *Метод на Пазарните аналози;*

Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

Дата на доклада: 02.2016 год.

Оценителски екип

Екип сертифицирани оценители на “Прайс Консулт” ООД със сертификати за оценки на: „Недвижими имоти“, *Машины и съоръжения*“, „Търговски предприятия и вземания“, „Земеделски земи и трайни насаждения“, вписани в регистъра и членуващи в Камарата на независимите оценители в България (КНОБ).

Допускания и ограничаващи условия

1. Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
2. Доколкото знаем, всички данни изложени в настоящия доклад са верни и точни. Въпреки че са събрани от надеждни източници, не се дава гаранция, нито се поема отговорност за точността на всички данни, становища или преценки, идентифицирани като представени от други, които са били използвани при формулирането на настоящия анализ.
3. Данните за площите в настоящата оценка бяха предоставени от Възложителя.
4. Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.

5. Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се основава на положението на националната икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.
6. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена в този доклад.

Информационни източници

- Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от възложителите;
- Извършен оглед на оценявания имот;
- Извършено проучване и информация за търсене и предлагане на подобни земеделски земи в района, около оценяваният обект и др;
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Загл.изм. – ДВ, бр.75 от 2006 г.);
- Информация от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове за продажба на земеделска земя и др.

II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА

1. Основание за закупуване на имота и правен статут

Заповед № 98/22.01.2016 год.на Кмета на Общ. Казанлък за закупуване на част от имот № 231 в размер на 587 кв.м. в землището на с. Бузовград по преписка входящ № 194-С-6260-1/13.10.2015 год. от ползвателя му Стойчо Митев Петров от с.Бузовград, ул. „Г.С.Раковски” № 1 поради наличието на основание § 4з, ал.1 и ал.2, във връзка с § 4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

2. Оценка на недвижимия имот - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността “Черешака” в землището на с. Бузовград, Община Казанлък и представлява новообразуван имот № 231 (идентичен с имот №87.347 по плана на новообразуваните имоти, одобрен със Заповед № 648/18.07.1996год. на кмета на община Казанлък с площ 587 кв.м., категория V-та (пета), по начин на трайно ползване – Други територии заети от селското стопанство, при граници:

- 1- 87.348 - Друга селскостопанска територия;
- 2- 87.350 - Друга селскостопанска територия;
- 3- 87.346 - Друга селскостопанска територия;
- 4 -87.344 - Друга селскостопанска територия;
- 5 -87.343 - Друга селскостопанска територия;
- 6 -87.342 - Друга селскостопанска територия;

Имотът се намира на 40 м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. Село Бузовград е населено място от V-та (пета) категория. Отстои от град Казанлък на 4 км.

III Оценка на земеделската земя

Следва да се приложи разпоредбата на § 4з, ал.1 и ал.2, във връзка с § 4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ поради наличие на у-ние № 76/1977 г. за 500кв.м. и протокол № 6/24.04.1978 г.

Съгласно становище на комисията назначена със заповед №52/14.01.2016 г. на кмета на Община Казанлък са спазени изискванията на §4 и са налице условията по § 4а (§ 4б) от ПЗР на ЗСПЗЗ за придобиване на собственост върху 587 кв.м. по нормативни цени.

Цената на имота се взема съответно:

- 587 кв.м. на база Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

1. Оценка на земеделската земя определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи за имот № 231 в землището на с. Бузовград, общ. Казанлък в размер на 587 кв.м. (0,587 дка)

№	Характеристика	Показатели	Стойност
1.	Категория на земята	V(пета)	
2.	Начална цена по чл.3(1) за категория		310 лв./дка
3.	Коркционни коефициенти по чл.4(1)	0.40	
3.1	Коркционен коефициент за площ - чл.4(1)	-0.10	
3.2	Коркционен коефициент поливност - чл.4(1)	0.00	
3.3	Корекционен коефициент за отстояние от основни пазари - до гр. Казанлък - чл.4(2)	0.30	
3.4	Корекционен коефициент за отстояние от населено място - чл.4(5)	0.20	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0.00	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1.40	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		434 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 231 от 0,587дка 0,587 x 434лв./дка = 254,76лв.		255 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 587 кв.м. (0,587 дка) представляваща част от новообразувания имот № 231.

Предложената оценка за 587 кв.м. е извършена по пазарни цени. От проучванията на пазара за извършени сделки с подобен вид имоти, оценителят възприема пазарна цена на земята от 700 лв./дка.

$$0.587 \text{ дка} \times 700 \text{ лв./дка} = 410,90 \text{ лв.} \approx 411 \text{ лв.}$$

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Въз основа на така направените изчисления и допускания, *справедливата пазарна стойност* на оценяваната земеделска земя:

Част от имот №231 с площ - 0,587 дка, находящ се в землището на с. Бузовград, местност „Черешка“, Община Казанлък, към 02.2016 г. възлиза на:

По пазарни цени за 587 кв.м.

- 255 лв

(Двеста петдесет и пет лв.)

Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения:



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



/инж. Петър Каменов/