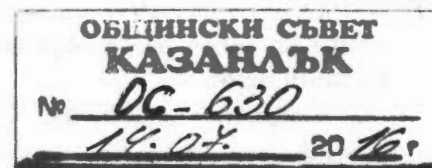


ДО  
ГОСПОДИН НИКОЛАЙ ЗЛАТАНОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КАЗАНЛЪК



### ДОКЛАД

по чл. 93 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет  
от Галина Георгиева Стоянова - кмет на Община Казанлък

**ОТНОСНО:** Определяне на оценките на общинските земи, върху които е било учредено право на ползване въз основа на актовете, посочени в § 4 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

### УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

**МОЛЯ**, по внесения от мен доклад, Общински съвет да се произнесе на следващото си заседание.

### МОТИВИ:

В Закона за собствеността и ползването на земеделските земи в § 4 от ПЗР е предвиден реда за преобразуване на правото на ползване в право на собственост върху земеделски земи предоставени за ползване въз основа на нормативни актове.

Права по § 4а и 4б от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ имат гражданите, на които е предоставено право на ползване по силата на Указ № 596 на Президиума на Народното събрание от 1967 г., Указ № 922 на Държавния съвет от 1989 г., постановления на Министерския съвет № 21 и 23 от 1963 г., № 12 от 1971 г., № 76 от 1977 г., № 1 от 1981 г., № 11 от 1982 г., № 30 от 1985 г., № 26, 58 и 67 от 1987 г. и № 34 от 1989 г.

Закона за собствеността и ползването на земеделски земи дава право на правоимащите ползватели да станат собственици на предоставените им за ползване земеделски земи, като ги заплащат на собствениците чрез Общината по ред предвиден в закона. Съгласно чл. 28 от ППЗСПЗЗ областния управител възлага и приема план на новообразуваните имоти. В този план са отразени, както имотите на бившите собственици притежавали земеделски земи преди образуване на ТКЗС и възстановени с решение на Общинска служба "Земеделие" за терен по § 4 /така и имотите предоставени за ползване/. Възстановяването, съответно придобиването на правото на собственост върху новообразуваните имоти, се извършва със заповед на кмета на общината, която се съобщава по реда на Гражданския процесуален кодекс. В заповедта се описват местоположението, границите, съседите, както и

ограниченията на собствеността и основанията за тях. На територията на Община Казанлък има влезли в сила планове на новообразуваните имоти за землището на град Шипка и селата Енина, Копринка и Горно Черковище. Съгласно чл. 36, ал. 3 от ЗСПЗЗ оценките се определят по Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Загл. изм. - ДВ, бр. 75 от 2006 г.).

С договор № Д 06-117/21.06.2016 г. кметът е възложил изработването на 3 бр. оценки на поземлени имоти. На гражданите, чието право на ползване се превръща в право на собственост, съгласно §4а, ал. 1 - до 600 кв.м. и § 4б, ал. 1 - до 1000 кв. м. за разликата над 600 кв. м. и над 1000 кв. м. до фактически ползваната с размери не по-малки от 250 кв.м, от които не може да се образува нов имот, се заплащат от ползвателите на собствениците по пазарни цени.

~~Съгласно чл. 36, ал. 3 от ЗСПЗЗ / Обн., ДВ, бр. 13 от 9.02.2007 г. / „Оценките на общинските земи, върху които е било учредено право на ползване въз основа на актовете, посочени в § 4 от преходните и заключителните разпоредби, се определят с решение на общинския съвет по реда на Закона за общинската собственост”~~

### ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

Общински съвет – Казанлък, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 36, ал. 3 от ЗСПЗЗ, във връзка с чл. 35, ал. 4, т. 2, чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 5а и чл. 1, т. 2 от Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи,

### РЕШИ:

Определя оценките на общинските земи, върху които е било учредено право на ползване въз основа на актовете, посочени в § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ както и оценките по пазарни цени за разликата до фактически ползваната земя, както следва:

1. Земеделска земя с площ от **1675 кв.м**, представляваща **Поземлен имот с планоснимачен № 346**, находящ се в **местността “Сметището”**, землище на **с. Бузовград**, Община Казанлък с начин на трайно ползване: други територии заети от селското стопанство и категория на земята при неполивни условия: четвърта – **1207.00 (хиляда двеста и седем) лв.**
2. Земеделска земя с площ от **645 кв.м**, представляваща **Поземлен имот с планоснимачен №3219**, находящ се в **местността “Каракос”/Гелин дере/**, землище на **с. Овощник**, Община Казанлък с начин на трайно ползване: други територии заети от селското стопанство и категория на земята при неполивни условия: девета – **57.00 (петдесет и седем) лв.**
3. Земеделска земя с площ от **526 кв.м**, представляваща **Поземлен имот № 602.097** по плана на новообразуваните имоти на **местност “Гюрля”**, землище на **с. Горно Черковище**, Община Казанлък с начин на трайно ползване: нива и категория на земята при неполивни условия: осма – **52.00 (петдесет и два) лв.**

Настоящият акт да се изпрати на Областния управител на Област Стара Загора, Кмета на Община Казанлък и Обществения посредник в седемдневен срок от приемането му.  
Препис от решението да се изпрати на Районна прокуратура - Казанлък за Преглед по реда на общия надзор за законност.

Настоящият акт може да се върне за ново обсъждане на Общинския съвет по чл. 45, ал. 5, изр. 1 от ЗМСМА в седемдневен срок от получаването му.

Настоящият акт може да се обжалва в 14-дневен срок пред Административен съд – Стара Загора.

Адресат на акта:

Кметът на Община Казанлък;

Николай Димитров **Христов**, гр. Казанлък, ул. „Ген. Радецки” № 5, вх. А, ап. 4;

Живко Димитров **Христов**, гр. Казанлък, ул. „Ген. Радецки” № 5, вх. А, ап. 4;

Недялка Иванова **Джанкова**, гр. Казанлък, бул. „23-ти ПШП”, бл. 107, вх. Б, ет. 1, ап. 10;

Станчо Байков **Садов**, с. Копринка, ул. „Севтополис” № 55

**ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:**

Даниела Коева – Зам.-кмет на Община Казанлък

**ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:**

Галина Георгиева Стоянова – Кмет на Община Казанлък

Предоставям доклада и всички материали, приложени към него в електронен вид.

ПРИЛОЖЕНИЕ: 3 бр. оценки

**ГАЛИНА СТОЯНОВА**  
Кмет на Община Казанлък



Съгласували:  
Даниела Коева, Зам.-кмет на Община Казанлък

Живка Узунчева, Н-к отдел "УППК"

Кольо Байков – Ст. юриконсулт

Изготвил: Деян Говедаров, Гл. спец. "УППК"

# ***ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА***

***НА***

***Поземлен имот № 346 в землището на***  
***с.Бузовград, община Казанлък***

## **Цена на земеделската земя**

- 1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 600 кв.м. - 400 лв.**
- 2. По пазарни цени за 1075 кв.м. - 807 лв**

**Общо: 1207 лв.**

**(Хиляда двеста и седем лв.)**

**Юли, 2016 година**

## I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

### Наименование и местонахождение на обекта

**Обект за оценка:** Поземлен имот №346 в местност ”Сметището“, находяща се в землището на с.Бузовград с ЕКАТТЕ 06848;

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

**Местонахождение:** Имот № 346, местност ”Сметището“.

**Възложител:** Община Казанлък

### Предоставени документи за имота:

- ✓ Заповед №999/20.06.2016г. на кмета на Община Казанлък;
- ✓ Схема на местността „Сметището“, 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:** 07.2016 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 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;
- 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 № 999/20.06.2016 год.на Кмета на Общ. Казанлък за закупуване на имот № 346 в размер на 1675 кв.м. в землището на с. Бузовград по преписка входящ № 194-Н-3754-1/22.04.2016 год. от ползвателите му **Николай Димитров Христов** от гр. Казанлък, ул. „Ген. Радецки” № 5, вх. А, ап.4 поради наличието на основание § 4з, ал.1 и ал.2, във връзка с § 4а, ал.1 и ал.2 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 № 346, одобрен със Заповед № 648/18.07.1996год. на кмета на община Казанлък с площ 1675 кв.м., категория IV-та (четвърта), по начин на трайно ползване – Други територии заети от селското стопанство, при граници:

1- Друга селскостопанска територия;

Имотът се намира на около 1000 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

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 1675 кв.м.

Цената на имота се взема съответно:

- 600 кв.м. на база Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.
- 1075 кв.м. по пазарни цени.

1. Оценка на земеделската земя определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи за имот № 346 в землището на с. Бузовград, общ. Казанлък в размер на 600 кв.м. (0,600 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)	0,55	
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)	0,15	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0,00	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1,55	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		666,5 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 346 от 0,600дка 0,600 x 667лв./дка = 400,2 лв.		400 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 1075 кв.м. (1,075 дка) представляваща част от имот № 346.

Предложената оценка за 1,075 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 750 лв./дка.

$$1,075 \text{ дка} \times 750 \text{ лв./дка} = 806,25 \text{ лв.} \approx 807 \text{ лв.}$$

**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 №346 с площ - 1675 дка, находящ се в землището на с. Бузовград, местност „Сметището“, Община Казанлък, към 07.2016 г. възлиза на:

**1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 600 кв.м. - 400 лв.**

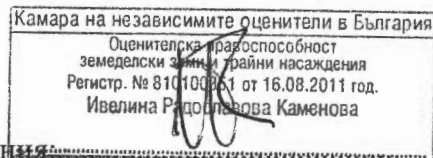
**2. По пазарни цени за 1075 кв.м. - 807 лв**

**Общо: 1207 лв.**

**(Хиляда двеста и седем лв.)**

Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения



**/Ивелина Радославова/**

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



**/инж. Петър Каменов/**



***ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА***

***НА***

***Поземлен имот № 3219 в землището на***

***с. Овошник, община Казанлък***

***Цена на земеделската земя***

***По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 645 кв.м. - 57 лв.***

***(Петдесет и седем лв.)***

***Юли, 2016 година***

## I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

### Наименование и местонахождение на обекта

**Обект за оценка:** Поземлен имот №3219 в местност Каракос /Гелин дере/, намираща се в землището на с. Овощник ЕКАТТЕ 53179;

**Нас.място /община:** с. Овощник, Община Казанлък;

**Местонахождение:** Имот №3219, местност Каракос /Гелин дере/.

**Възложител:** Община Казанлък

### Собственик и документ за собственост:

✓ Заповед №997/20.06.2016г. на кмета на Община Казанлък;

✓ Скица от 13.05.2016г. на имот №3219, землището на с.Овощник ЕКАТТЕ 53179, 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:** 07.2016 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**

Заповед № 997/20.06.2016год. на Кмета на Общ. Казанлък за признаване право за придобиване на собственост на имот № 3219 в размер на 645 кв.м. в землището на с. Овощник по преписка входящ №194-Н-1575-1/16.05.2016год. от ползвателите му Недялка Иванова Джанкова от гр. Казанлък, бул. 23-ти Пехотен Шипченски полк“, бл. 107, вх. Б, ет.1, ап. 10 поради наличие на основанията по § 4“з”, ал.1 и ал.2 и във връзка с § 4“б”, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

**2. Оценка на недвижимия имот** - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността Каракос /Гелин дере/ в землището на с. Овощник, Община Казанлък и е идентичен с имот №3219 по кадастрален план с площ 645 кв.м., категория IX-та (девета), по начин на трайно ползване – друг вид земеделска земя. При съседни:

1. 123.218 Др. селскостопанска територия;
2. 0.293 – Пасище, мера;
3. 123.220 Др. селскостопанска територия;
4. 0.333 – Дърв. и храсти;

Имотът се намира на 3250 м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. С. Овощник е населено място от IX-та (девета) категория. Отстои от град Казанлък на 6 км.

### **III Оценка на земеделската земя**

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 645 кв.м.

Поради наличието на основание § 4“а”, ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ цената на имота се взема съответно

- 645 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 № 3219 в землището на с. Овощник, общ. Казанлък в размер на 645 кв.м. (0,645дка).

№	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)	0,10	
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)	0,20	
3.4	Корекционен коефициент за отстояние от населено място - чл.4(5)	0,00	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0,00	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1,10	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		88 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 3219 от 0,645дка 0,645 x 88лв./дка = 56,76 лв.		57 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 645кв.м. (0,645 дка) представляваща имот №3219.

Предложената оценка за 645 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 1500 лв./дка.

$$0,645 \text{ дка} \times 1500 \text{ лв./дка} = 967,50 \approx 968 \text{ лв.}$$

## 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 №3219 с площ – 0,645 дка. находящ се в землището на с.Овощник, местност „Бял камък“ /Кара кос/ Община Казанлък, към 07.2016 г. възлиза на:

**По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 645 кв.м. - 57 лв.**

Сертифициран оценител на  
земеделски земи и трайни насаждения:



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



Оценка на имот №3219 в землището на с.Овощник, общ. Казанлък

# ***ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА***

***НА***

***Поземлен имот № 602.097 в землището на***

***с. Горно Черковище, община Казанлък***

***Цена на земеделската земя***

***По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 526 кв.м. - 52,00 лв.***

***(Петдесет и два лв.)***

***Юли, 2016 година***

## I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

### Наименование и местонахождение на обекта

**Обект за оценка:** Поземлен имот №602.097 в местност „Голяма гюрля“, намираща се в землището на с. Горно Черковище ЕКАТТЕ 49076;

**Нас.място /община:** с. Горно Черковище, Община Казанлък;

**Местонахождение:** Имот №602.097, местност „Голяма гюрля“.

**Възложител:** Община Казанлък

### Собственик и документ за собственост:

✓ Заповед № 998/20.06.2016г. на кмета на Община Казанлък;

✓ Скица от №864/14.05.2015 г. на имот №602.097, землището на гр.Казанлък ЕКАТТЕ 49076, 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:** 07.2016 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**

Заповед № 998/20.06.2016 год.на Кмета на Общ. Казанлък за признаване право за придобиване на собственост на имот № 602.097 в размер на 526 кв.м. в землището на с. Горно Черковище по преписка входящ № 194-С-6527-2/03.06.2016год. от ползвателя му Станчо Байков Садов от с. Копринка, ул. „Севтполис“ №55 поради наличие на основанията по § 4“з”, ал.1 и ал.2 във връзка с § 4“б”, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

**2. Оценка на недвижимия имот** - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността „Голяма гурля“ в землището на с. Горно Черковище, Община Казанлък и представлява имот №602.097 по кадастрален план имоти, одобрен със Заповед № 299/24.04.2008г. на Обл. управител на обл. Стара Загора с площ 482 кв.м., категория VIII-та (осма), по начин на трайно ползване – Нива, при граници:

- 1- Землищна граница;
- 2- 602.96- Нива;
- 3- 602.153- Полски път;
- 4- 602.98- Нива;

Имотът се намира на 5950м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. С. Горно Черковище е населено място от V-та (пета) категория. Отстои от град Казанлък на 12 км.

### III Оценка на земеделската земя

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 526 кв.м.

- 526 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 № 602.097 в землището на с. Горно Черковище, общ. Казанлък в размер на 526 кв.м. (0,526 дка)

№	Характеристика	Показатели	Стойност
1.	Категория на земята	VIII(осма)	
2.	Начална цена по чл.3(1) за категория		110 лв./дка
3.	Корекционни коефициенти по чл.4(1)	-0,10	
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. Горно Черковище- чл.4(2)	0,10	
3.4	Корекционен коефициент за отстояние от населено място - чл.4(5)	-0,10	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0,00	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	0,90	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		99 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 602.097 от 0,526дка 0,526 x 99лв./дка = 52,07 лв.		52,00 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 526 кв.м. (0,526 дка) представляваща имот №602.097.

Предложената оценка за 526 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 600 лв./дка.

$$0.526 \text{ дка} \times 600 \text{ лв./дка} = 315,60 \text{ лв.} \approx 316 \text{ лв.}$$



## VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

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

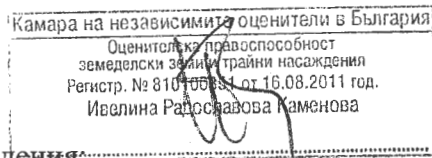
Имот №602.097 с площ - 0,526 дка. находящ се в землището на с.Горно Черковище, местност „Голяма гюря“ Община Казанлък, към 07.2016г. възлиза на:

**По НРЩЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 526 кв.м. - 52 лв.**

(Петдесет и два лв.)

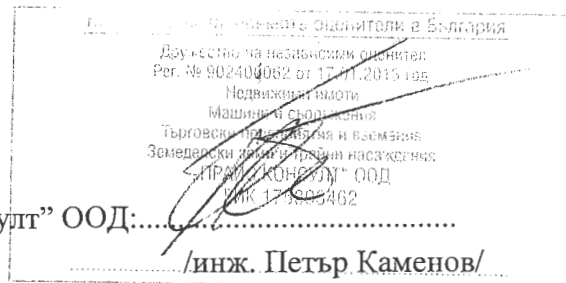
Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения:



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



/инж. Петър Каменов/