

ДО
ГОСПОДИН НИКОЛАЙ ЗЛАТАНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КАЗАНЛЪК

ОС - 774
10.10. = 16

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 на 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 06-168/20.09.2016 г. кметът е възложил изработването на 4 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 **559 кв.м**, представляваща **Поземлен имот № 352.147** по плана на новообразуваните имоти на местност **“Крушките”/Субашко/**, землище на **с. Енина**, Община Казанлък, одобрен със Заповед № 298/24.04.2008 г. на областен управител на Област Стара Загора, с начин на трайно ползване: нива и категория на земята при неполивни условия: шеста – **140.00 (сто и четиридесет) лв.**

2. Земеделска земя с площ от **1066 кв.м**, представляваща **Поземлен имот с планоснимачен № 1594** по плана на ползвателите на местност **“Старите лозя”/Курубала/**, землище на **гр.Казанлък**, Община Казанлък, одобрен със Заповед № 653/22.06.1996 г. на кмета на Община Казанлък, идентичен с **Поземлен имот с идентификатор № 35167.181.594** по КККР на гр. Казанлък, местност **“Старите лозя”**, одобрени със Заповед № РД-18-88/26.11.2015 г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с начин на трайно ползване: други територии заети от селското стопанство и категория на земята при неполивни условия: девета – **174.00 (сто седемдесет и четири) лв.**

3. Земеделска земя с площ от **788 кв.м**, представляваща **Поземлен имот с планоснимачен №336** по плана на ползвателите на местност **“Амбаркая”/Средни гробища/**, землище на **с.Бузовград**, Община Казанлък, одобрен със Заповед № 648/18.07.1996 г. на кмета на Община Казанлък, с начин на трайно ползване: нива и категория на земята при неполивни условия: пета – **342.00 (триста четиридесет и два) лв.**

4. Земеделска земя с площ от **1063 кв.м**, представляваща **Поземлен имот с планоснимачен № 5** по плана на ползвателите на местност **“Абаята”**, землище на **гр. Казанлък**, Община

Казанлък, одобрен със Заповед № 648/18.07.1996 г. на кмета на Община Казанлък, с начин на трайно ползване: други територии заети от селското стопанство и категория на земята при неполивни условия: четвърта – **829.00 (осемстотин двадесет и девет) 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;

Мария Иванова **Димова**, гр. Казанлък, ул. „Старозагорска” № 20;

Ралчо Петров **Динев**, гр. Казанлък, ул. „Д-р Петър Берон” № 19, ет. 4, ап. 8;

Петър Димов **Ангелов**, с. Бузовград, ул. „Христо Ботев” № 1;

Васил Николов **Бакалов**, гр. Казанлък, ул. „Станьо Гъдев” № 7;

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:

Деян Говедаров – гл. спец. “УППК”

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: 4 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. юристконсулт

Изготвил: Деян Говедаров, Гл. спец. “УППК”

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

Поземлен имот № 352.147 в землището на

с.Епина, община Казанлък

Цена на земеделската земя

По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 559 кв.м. - 140 лв.

(Сто и четиридесет лв.)

Октомври, 2016 година

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Поземлен имот №352.147 в местност „Крушките” /Субашко/, намираща се в землището на с.Енина ЕКАТТЕ 27499;

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

Местонахождение: Имот №352.147, местност „Крушките”.

Възложител: Община Казанлък

Собственик и документ за собственост:

✓ Заповед №1505/16.09.2016г. на кмета на Община Казанлък;

✓ Скица от 10.09.2016г. на имот №352.147, землището на с. Енина ЕКАТТЕ 27499, 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: 10.2016 год.

Оценителски екип

Екип сертифицирани оценители на “Прайс Консулт” ООД със сертификати за оценки на: „Недвижими имоти”, „Машина 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 № 1505/ 16.09.2016 год.на Кмета на Общ. Казанлък за признаване право за придобиване на собственост на имот № 352.147 в размер на 559 кв.м. в землището на с. Енина по преписка входящ № 194-М-1153-1/29.07.2016год. от ползвателите му **Иван Тонев Бялков** от гр. Казанлък, бул. „23-ти ПШП“ №78, вх.Г, ет.4, ап.112 поради наличие на основанията по § 4“з”, ал.1 и ал.2 във връзка с § 4“а”, ал.1 и ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

2. Оценка на недвижимия имот - Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в местността “ Крушките ”/Субашко/ в землището на с.Енина, Община Казанлък и представлява имот №352.147 по плана на ползвателите имоти, одобрен със Заповед № 298/24.04.2008г. на Областен управител на Стара Загора с площ 559 кв.м., категория VI-та (шеста), по начин на трайно ползване – Нива, при граници:

- 1- 352.501 – Улица;
- 2- 352.139 –Нива;
- 3- 352.148 – Лозе;

Имотът се намира на 1880 м. от регулацията на населеното място. Не граничи с пътища от републиканската пътна мрежа и с пътища от по-долен клас. С.Енина е населено място от V-та (пета) категория.

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 № 322/28.03.1978г. 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 (§ 4з) от ПЗР на ЗСПЗЗ за придобиване на собственост върху 559 кв.м.

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

6

1. Оценка на земеделската земя определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи за имот № 352.147 в землището на гр. Казанлък, общ. Казанлък в размер на 559кв.м. (0,559 дка)

№	Характеристика	Показатели	Стойност
1.	Категория на земята	VI(шеста)	
2.	Начална цена по чл.3(1) за категория		200 лв./дка
3.	Корекционни коефициенти по чл.4(1)	0,25	
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)	0,15	
3.5	Корекционен коефициент за отстояние от път от РПМ и ОП	0,00	
4.	Общ корекционен коефициент +1.0	1,25	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		250 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 352.147 от 0,559дка 0,559 x 250лв./дка = 139.75 лв.		140 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 559 кв.м. (0,559 дка) представляваща имот №352.147.

Предложената оценка за 559 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.

$$0.559 \text{ дка} \times 700 \text{ лв./дка} = 391.30 \text{ лв.} \approx 391 \text{ лв.}$$

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

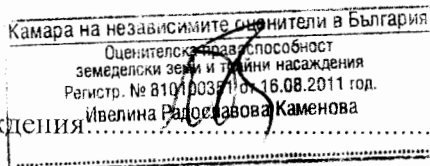
Въз основа на така направените изчисления и допускания, *справедливата пазарна стойност* на оценяваната земеделска земя:

Имот № 352.147 площ - 0,559 дка. находящ се в землището на гр.Казанлък, местност „Крушките“ Община Казанлък, към 10.2016 г. възлиза на:

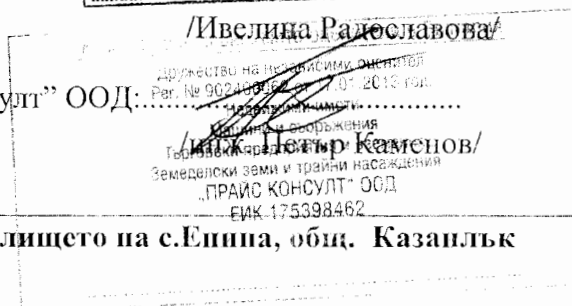
1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 559 кв.м. - 140 лв.

(Сто и четиридесет лв.)

Сертифициран оценител на
земеделски земи и трайни насаждения



Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

Поземлен имот № 1594 в землището на

гр. Казанлък, община Казанлък

Цена на земеделската земя

1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 1000 кв.м. - 108 лв.

2. По пазарни цени за 66 кв.м. - 66 лв

Общо: 174лв.

(Сто седемдесет и четири лв.)

Октомври, 2016 година

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Поземлен имот №1594 в местност „Старите лозя“ /Курубала/, намираща се в землището на гр. Казанлък ЕКАТТЕ 35167;

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

Местонахождение: Имот №1594, местност „Старите лозя“ .

Възложител: Община Казанлък

Предоставени документи за имота:

- ✓ Заповед №1504/16.09.2016г. на кмета на Община Казанлък;
- ✓ Скица от 10.09.2016 г. на имот №1594 идентичен с новообразуван имот № 181.594, 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 анализи;*

Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

Дата на доклада: 10.2016 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, очергани 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 № 1504/16.09.2016 год.на Кмета на Общ. Казанлък за признаване право за придобиване на собственост на имот № 1594 в размер на 1066 кв.м. в землището на гр. Казанлък по преписка входящ № 194-Р-2998-1/05.08.2016год. от ползвателите му Наследници на **Ралчо Петров Диев** от гр. Казанлък, ул.“Д-р Петър Берон“, №19, ет.4, ан.8, 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 „Старите лозя“ в землището на гр. Казанлък, Община Казанлък и представлява имот №1594 по плана на ползвателите, идентичен с Поземлен имот с идентификатор № **35167.181.594** по КККР на гр. Казанлък, одобрен със Заповед № РД-18-88/26.11.2015г. на Изпълнителен Директор на АГКК с площ 1066 кв.м., категория IX-та (девета), по начин на трайно ползване – други територии заети от селското стопанство и категория на земята при неполивни условия:

- 1- 181.596- Селскостопанска територия;
- 2- 181.597- Селскостопанска територия;
- 3- 181.595- Селскостопанска територия;
- 4- 181.525- Полски път;
- 5- 181.593- Лозе;
- 6- 181.592- Лозе;

Имотът се намира на 1500 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, във връзка с § 4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ поради наличие на у-ние № 156/21.03.1978г. 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 § 4б от ПЗР на ЗСПЗЗ за придобиване на собственост върху 1066 кв.м, 1000 кв.м. по нормативни цени и 66 кв.м. по пазарни цени.

Цената на имота се определя съответно:

- 1000 кв.м. на база **Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.**
- 66 кв.м. по пазарни цени.

1. Оценка на земеделската земя определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи за имот № 1594 в землището на гр. Казанлък, общ. Казанлък в размер на 1000 кв.м. (1,000 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. Копривка- 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 № 1594 от 1,000дка 1,000 x 108лв./дка = 108лв.		108,00 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 66 кв.м. (0,066 дка) представляваща част от имот №1594.

Предложената оценка за 66 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.

$$0.066 \text{ дка} \times 1000 \text{ лв./дка} = 66 \text{ лв.}$$

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 №1594 с площ - 1,066 дка. находящ се в землището на гр.Казанлък, местност „Старите лозя“ Община Казанлък, към 10.2016г. възлиза на:

1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 1000 кв.м. - 108лв.

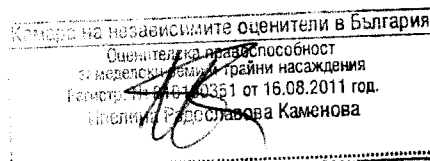
2. По пазарни цени за 66 кв.м. - 66 лв

Общо: 174 лв.

(Сто седемдесет и четири лв.)

Сертифициран оценител на

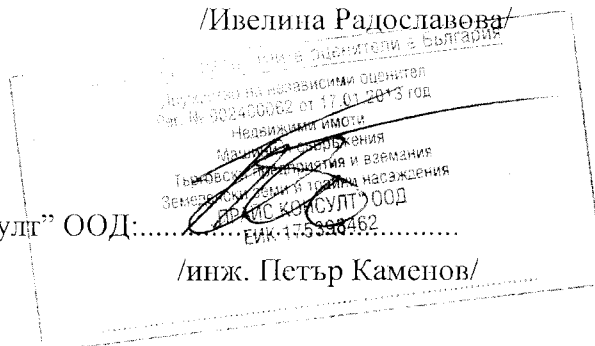
земеделски земи и трайни насаждения:.....



/Ивелина Радославова/

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

/инж. Петър Каменов/



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

Поземлен имот № 336 в землището на
с.Бузовград, община Казанлък

Цена на земеделската земя

По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 788 кв.м. - 342 лв.

(Триста четирдесет и два лв.)

Октомври, 2016 година

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местонахождение на обекта

Обект за оценка: Поземлен имот №336 в местност „Амбаркая“/Средни Гробища/, находяща се в землището на с.Бузовград с ЕКАТТЕ 06848;

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

Местонахождение: Имот № 336, местност „Амбаркая“/Средни Гробища/.

Възложител: Община Казанлък

Предоставени документи за имота:

✓ Заповед №1503/16.09.2016г. на кмета на Община Казанлък;

✓ Скица от 10.09.2016г на имот №336 в 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: 10.2016 год.

Оценителски екип

Екип сертифицирани оценители на “Прайс Консулт” ООД със сертификати за оценки на: „*Недвижими имоти*”, „*Машина 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, очертаани 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 № 1503/16.09.2016 год.на Кмета на Общ. Казанлък за закупуване на имот № 336 в размер на 788 кв.м. в землището на с. Бузовград по преписка входящ № 194-П-1831-1/18.07.2016 год. от ползвателите му **Петър Димов Ангелов** от с. Бузовград, ул. „Христо Ботев“ № 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 “Амбаркая“ /Средни Гробища/ в землището на с. Бузовград, Община Казанлък и представлява имот № 336, одобрен със Заповед № 648/18.07.1996год. на кмета на община Казанлък с площ 788 кв.м., категория V-та (пета), по начин на трайно ползване – Други територии заети от селското стопанство, при граници:

- 1- 60.1 – Изоставена нива;
- 2- 51.1 –Нива;
- 3- 60.1 – Изоставена нива;
- 4- 0.219 – Нива;

Имотът се намира на около 950 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 № 299/21.04.1989г. 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 палице условията по § 4б от ПЗР на ЗСПЗЗ за придобиване на собственост върху 788 кв.м.

Цената на имота се взема съответно:

- 788 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 № 336 в землището на с. Бузовград, общ. Казанлък в размер на 788 кв.м. (0,788 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 № 336 от 0,788дка 0,788 x 434лв./дка = 341,99 лв.		342 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 788 кв.м. (0,788 дка) представляваща имот № 336.

Предложената оценка за 788 кв.м. е извършена по пазарни цени. От проучванията на пазара за извършени сделки е подобен вид имоти, оценителят възприема пазарна цена на земята от 650 лв./дка.

$$0,788 \text{ дка} \times 650 \text{ лв./дка} = 512 \text{ лв.}$$

16

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

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

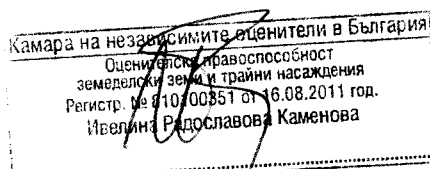
Имот №336 с площ - 788 дка, находящ се в землището на с. Бузовград, местност „Амбаркая“, Община Казанлък, към 10.2016 г. възлиза на:

1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 788 кв.м. - 342 лв.

(Триста четиресет и два лв.)

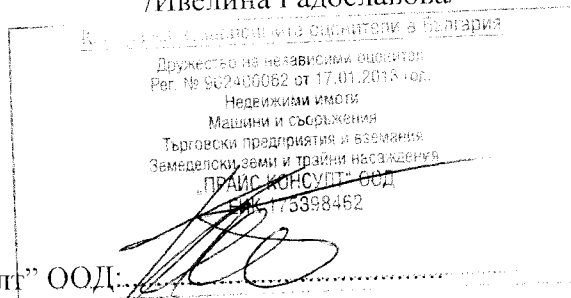
Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



/инж. Петър Каменов/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

Поземлен имот № 5 в землището на

гр. Казанлък, община Казанлък

Цена на земеделската земя

- 1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 1000 кв.м. - 581 лв.**
- 2. По пазарни цени за 63 кв.м. - 248 лв**

Общо: 829лв.

(Осемстотин двадесет и девет лв.)

Октомври, 2016 година

- 18 -

I ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Наименование и местоположение на обекта

Обект за оценка: Поземлен имот №5 в местност „Абаята“, находяща се в землището на гр. Казанлък с ЕКАТТЕ 35167;

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

Местонахождение: Имот №5, местност „Абаята“.

Възложител: Община Казанлък

Предоставени документи за имота:

- ✓ Схема от 10.2016 г. на имот №5, 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 №15/1998год.;*
- ❖ *Метод на Пазарните аналози;*

Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

Дата на доклада: 10.2016 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 (КНОВ)**.

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

19

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 № 1502/ 16.09.2016 год.на Кмета на Общ. Казанлък за признаване право за придобиване на собственост на имот № 5 в размер на 1063 кв.м. в землището на гр. Казанлък по преписка входящ № 194-В-1669-1/01.07.2016год. от ползвателите му **Васил Николов Бакалов** от гр. Казанлък, ул. „Станьо Гъдев“ №7, 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 “Абаята“ в землището на гр. Казанлък, Община Казанлък и представлява имот № 5 по плана на ползвателите имоти, одобрен със Заповед № 648/5.07.1996год. на на кмета на община Казанлък с площ 1063 кв.м., категория IV-та (четвърта), по начин на трайно ползване – други територии заети от селското стопанство:

- 1- Полски път;
- 2- 3 - Селскостопанска територия;
- 3- 4 - Селскостопанска територия;
- 4- 6 - 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 § 4з, ал.1 и ал.2, във връзка с § 4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ поради наличие на у-ние № 915/09.08.1978г. 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 § 4б от ПЗР на ЗСПЗЗ за придобиване на собственост върху 1063 кв.м, 1000 кв.м. по нормативни цени и 63 кв.м. по пазарни цени.

Цената на имота се определя съответно:

- 1000 кв.м. на база Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.
- 63 кв.м. по пазарни цени.

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.	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 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	1,35	
5.	Коригирана начална цена (лв/дка) с коеф. по чл.4(1)		580,5 лв./дка
6.	Цена на част от имот № 5 от 1,000дка 1,000 x 580,5лв./дка = 580,5 лв./дка		581 лв.

2. Оценка на земеделската земя определена по пазарен метод за 63 кв.м. (0,063 дка) представляваща част от имот №5.

Предложената оценка за 63 кв.м. е извършена по пазарни цени. От проучванията на пазара за извършени сделки е подобен вид имоти, оценителят възприема пазарна цена на земята от 4 лв./кв.м. тъй като имота на практика граничи с населеното място.

$$63 \text{ кв.м.} \times 4 \text{ лв./кв.м.} = 248 \text{ лв.}$$

24

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 №5 с площ - 1,063 дка. находящ се в землището на гр.Казанлък, местност „Абаята“ Община Казанлък, към 10.2016г. възлиза на:

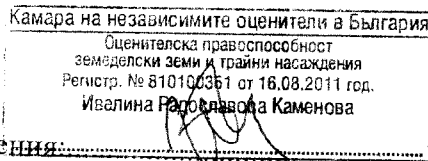
1. По НРПЦЗЗ (ПМС №118/1998г.) за 1000 кв.м. - 581лв.
2. По пазарни цени за 63 кв.м. - 248 лв

Общо: 829 лв.

(Осемстотин двадесет и девет лв.)

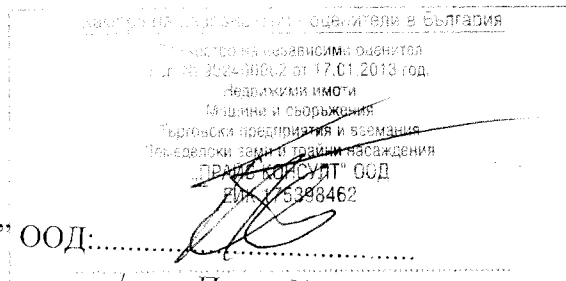
Сертифициран оценител на

земеделски земи и трайни насаждения:



/Ивелина Радославова/

Управител на „Прайс Консулт“ ООД:



/инж. Петър Каменов/

22