

инж. НАДКА ЦАНОВА ПИПЕРОВА  
гр. Стара Загора , ул. "Братя Жекови" №31 , вх. А , ап. 26 тел. 042628772

## **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА**

**НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**ПИ 35167.17.4, М. „АРИТЕ”,  
В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. КАЗАНЛЪК**

октомври 2016 г.

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

**ПИ №35167.17.4, м."АРИТЕ" В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. КАЗАНЛЪК**

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул." Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти
- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и

трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е имот, съставляващ ПИ №35167.17.4, м."Арите" в землището на гр. Казанлък, Община Казанлък с площ 3.872 дка, собственост на Община Казанлък – общинска частна собственост.

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

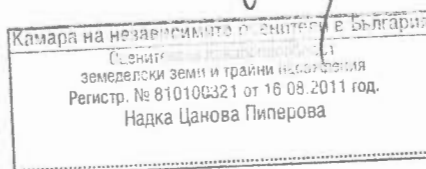
**Дата на оценката:** Датата на информационната база, уточнена с възложителя е 20.10.2016 г., която се явява като ефективна дата на оценката.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

**Пазарна стойност: 4180 лв. (четири хиляди сто и осемдесет лева)**

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Надка Пиперова/



6

## ДОКЛАД

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул. "Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е поземлен имот № 35167.17.4, м."Арите" в землището на гр. Казанлък, Община Казанлък с площ 3.872 дка, собственост – Общинска частна

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

**Стандарт на стойността:** Справедлива пазарна стойност – идеализираната пазарна стойност определена като предполагаема цена за прехвърляне на собствеността на оценявания имот, която осигурява мотивираност в продавача и купувача за извършване на сделка в условията на достатъчна информираност за предмета на сделката и съществуващите пазарни условия за нейното осъществяване.

**Методи на оценка:** 1. „Сравними неконтролирани цени”

2. Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./

**Правен статут:** Съгласно представените на оценителя документи имот №35167.17.4 в местността "Арите" в землището на гр. Казанлък е собственост на Община Казанлък с - Акт № 26 за частна общинска собственост от 14.05.2016 г. на Служба по вписванията.

**Технически характеристики на имота:** Имота попада в землището на гр.Казанлък, м."Арите". Идентифицира се като имот №35167.17.4 по кадастрална карта на гр. Казанлък с площ 3.872 дка.

Вид на територията – земеделска земя, начин на трайно ползване – нива

Категория на земята при неполивни условия – четвърта

Върху имота има следното ограничение: електропровод от двете страни на който не могат да се строят сгради и съжръжения и засажда високостеблена растителност

4

**Пазарни позиции на имота:** Размера, формата и разположението на имота определят задоволителни шансове за реализацията му на свободния пазар. Пазарните позиции на оценявания имот се определят от следните фактори.

## **I. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА**

### **1. Оценка по метода „Сравними неконтролирани цени”**

#### **Описание на метода**

При този метод се изхожда от покупни цени на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот или се използват подходящи ориентировъчни стойности на земята. Ориентировъчните стойности за земята са подходящи когато са дефинирани съобразно местните условия при съблюдаване на разположението и нивото на развитие и са определени според вида и размера на строителното използване, нивото на развитие, големината и формата на имота. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравними имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на земята, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

#### **Определяне стойността на имота**

Поради липса на конкретни сравняеми обекти, оценката е направена по средни пазарни цени за района, по собствена информация на оценителя.

| <b>№</b>  | <b>Определяне на справедлива пазарна стойност на земя</b>                                     | <b>Мярка</b>  | <b>Стойност</b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <i>I</i>  | <i>Общи данни</i>                                                                             |               |                 |
| 1.        | Идентификация на имота: ПИ №35167.17.4 в м."Арите", землище на гр. Казанлък                   |               |                 |
| 2.        | Площ на имота                                                                                 | дка           | 3.872           |
| 3.        | Дата на оценката 20.10.2016 г.                                                                | EUR/BGN       | 1.95583         |
| <i>II</i> | <i>Ценова индикация за стойност на земята на база сравнителни данни от пазарно предлагане</i> |               |                 |
| 1.        | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                       | EUR/дка       | 700             |
| 2.        | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                       | лв/ дка       | 1369.081        |
|           | <b>Кръгло:</b>                                                                                | <b>лв/дка</b> | <b>1369</b>     |

### **2. Оценка по метода „Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./**

При този метод цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Текущата пазарна цена на земята съгласно чл. 2 от Наредбата се определя по формулата:

$$\text{Цкор.} = \text{Цб} \times /1 + K1 + K2 + K3 + K5 + K6/$$

| №  | Наименование                                                        | Имот<br>№ 35167.17.4 |
|----|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1. | Площ на имота - дка                                                 | 3.872                |
| 2. | Категория на земята                                                 | IV                   |
| 3. | Начална цена по категория – Цбп – лв/дка                            | 430                  |
| 4. | Корекционни коефициенти съгласно чл.4, ал.1<br>/K1+ K2+ K3 +K5+ K6/ | 0.50                 |
|    | K1 – площ на имота                                                  | 0.00                 |
|    | K2 – поливност на имота                                             | 0.00                 |
|    | K3 – отстояние от основни пазари – до 5 км. от<br>гр. Казанлък      | 0.30                 |
|    | K5 – отстояние до урбанизирана територия-<br>граничи                | 0.20                 |
|    | <b>Текуща пазарна цена на земята – Цкор.-лв/дка</b>                 | <b>645</b>           |

### 3. Определяне на крайната стойност на земята

| №  | Метод на оценка                                             | Стойност на<br>земята<br>лв/дка | Теглови<br>коефициенти | Претеглена<br>стойност<br>на земята<br>лв/дка |
|----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| 1. | Сравними неконтролирани<br>цени                             | 1369                            | 0.6                    | 821                                           |
| 2. | Наредба за реда за определяне<br>на цени на земеделски земи | 645                             | 0.4                    | 258                                           |
|    | <b>Всичко:</b>                                              |                                 | <b>лв/дка</b>          | <b>1079</b>                                   |

**Приета пазарна стойност на земята: 1079 лв/дка**

Направените оценки по избраните методи образуват ценовия диапазон, в рамките на който се търси крайната оценка.

Използваните теглови коефициенти изразяват субективното мнение на оценителя за състоянието /търсенето и предлагането/ на пазара на земеделски земи в община Казанлък.

**Стойност на земята: 1079 лв/дка x 3.872 дка = 4178 лв.**

**Приета крайна пазарна стойност: 4180 лв.**

Пазарната стойност на поземления имот, определена по методите „Сравними неконтролирани цени“ и “Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи” възлиза на 4180 лв. (четири хиляди сто и осемдесет лева).

## II. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

Получената стойност на оценявания имот по избраните методи на оценка „Сравними неконтролирани цени“ и “Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи” отразява техническото състояние, спецификата и характера на имота.

Анализирайки пригодимостта на използваните методи към оценявания имот и предназначението на оценката считаме, че справедливата пазарна стойност трябва да се определи на основа на получените стойности по метода „Сравними неконтролирани цени“ и “Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи”.

Справедливата пазарна стойност на ПИ № 35167.17.4, м.”Арите” в землището на гр. Казанлък възлиза на 4180 лв. (четири хиляди сто и осемдесет лева).

Справедливата пазарната стойност е без ДДС.

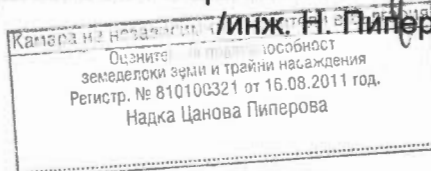
## III. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценителят декларира, че:

- в рамките на своята компетентност и добросъвестност балансите направени в този доклад са истини, и че не е укрил умишлено никаква важна информация;
- правата върху собствеността са извлечени от правните документи за имота;
- не се поема отговорност за въпроси от юридически характер;
- нямам личен интерес – сегашен или замислен за в бъдеще , относно оценявания имот;
- нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и е зависимо от определената стойност;

Заключенията и предложенията съдържащи се в този доклад имат препоръчителен характер и Възложителя не е обвързан с тях /съгласно чл.6(3) от Закона за независимите оценители /ДВ бр. 98 от 14. ноември 2008 г./.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

6003, Ул. "ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,  
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ  
№ 15-290687-16.06.2016 г.

Поземлен имот с идентификатор 35167.17.4

Гр. Казанлък, общ. Казанлък, обл. Стара Загора

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-88/26.11.2015 г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

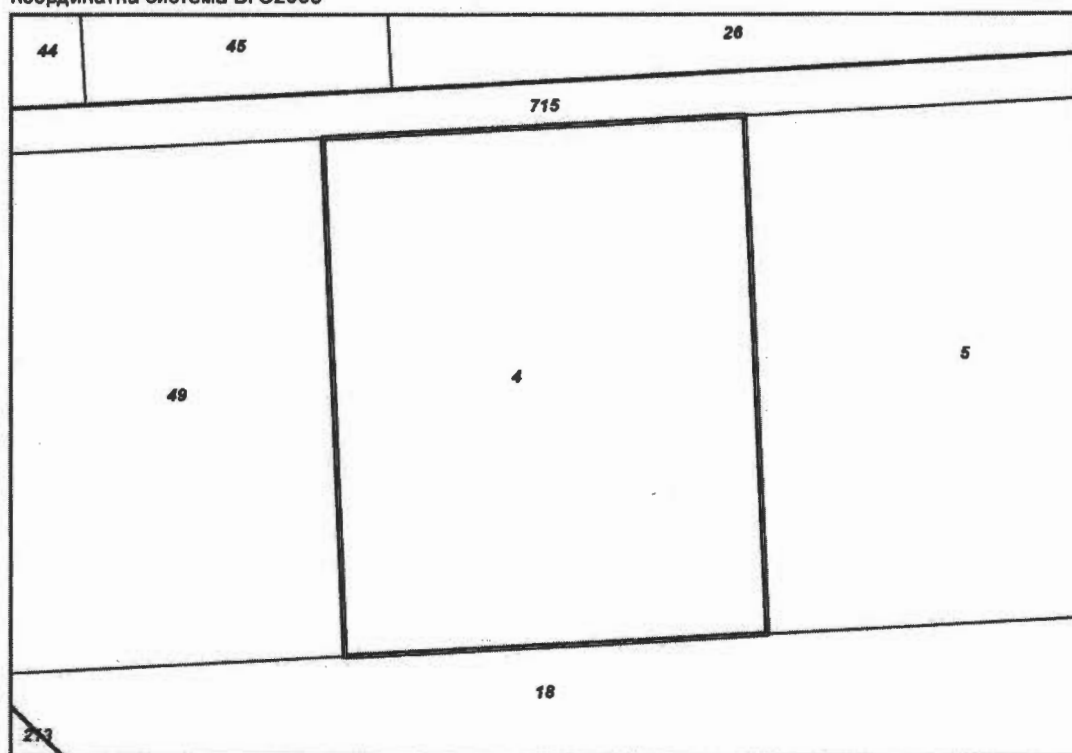
Адрес на поземления имот: гр. Казанлък, п.к. 6100, местност АРИТЕ

Площ: 3872 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Координатна система БГС2005



М 1:1000

Номер по предходен план: 017004

Съсед: 35167.17.18, 35167.17.5, 35167.17.715, 35167.17.49

Собственици:

1. 000817778, ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 26 том XII рег. 3651 дело 2339 от 14.05.2016г., издаден от

Служба по вписванията гр. Казанлък

Скица № 15-290687-16.06.2016 г. издадена въз основа на  
документ с входящ № 01-178453-15.06.2016 г.

/инж. Мингелена Славоса/



Исходящ № 25-52713-04.07.2016 г.

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
**за характеристики на поземлен имот**  
**в Земеделска територия**

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. СТАРА ЗАГОРА, във връзка с подадено Заявление за услуги от Кадастрална Карта и Кадастрални Регистри (ККР) с вх. № 01-198799-04.07.2016 г., издава на **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

Удостоверение за характеристика на поземлен имот, находящ се в гр. Казанлък с категория на землището 2.

Поземлен имот с идентификатор: **35167.17.4**

Адрес / местност: **гр. Казанлък, п.к. 6100, местност АРИТЕ**

Вид на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Нива**

Площ: **3872 кв.м.**

1. Категория на земята при неполивни условия: **IV**

2. Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира:

- граници ☐
- до 1 км ☒
- от 1 до 3 км ☐
- от 3 до 6 км ☐
- от 6 до 8 км ☐

3. Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа трайна настилка:

- граници с пътната мрежа ☐
- до 1 км ☒
- над 1 км ☐

Изработил: .....

/инж. Галина Авджиева/

Началник на СГКК – ГР. СТАРА ЗАГОРА .....

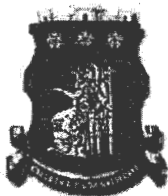
/ инж. Дияна Балева /



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР СТАРА ЗАГОРА

гр. Стара Загора 6003, ул. "Цар Симеон Велики" №1  
тел./факс: 042/622113;621907 e-mail: [stara\\_zagora@cadastre.bg](mailto:stara_zagora@cadastre.bg)





Изх. № 7404028233 / 27.04.2016 г.

**УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК**

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

**ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 6100 гр.КАЗАНЛЪК , описание на земята: АРИТЕ, идентификатор 35167.17.4 и представляващ - земеделска земя, НИВИ, Категория IV, с площ 3872.00 кв.м

данъчната оценка на гореописания имот е: 674.30 лв. словом:  
ШЕСТИСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 30 СТ.

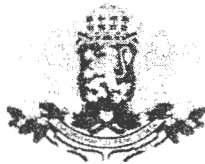
На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, ЕГН/БУЛСТАТ: 000817778 - няма непогасени задължения за имота  
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2016 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404028233/27.04.2016 г., за да послужи пред НОТАРИУС  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 27.04.2016 г.

Подпис: .....  
Издаде: Мая Матеева Узунова



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ: \_\_\_\_\_

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗСПВ 14-05-2016

Служба по вписванията:

ДВ. Вх № 3651

Актей № 26 том 12 № 2339  
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
Джурка Джанкова

/име, презиме и фамилия/



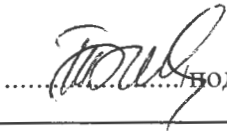
АКТ № 3274

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 3274

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                           | 28.4.2016 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                           | чл. 59, ал. 1 от ЗОС, чл. 19 от Наредба №8/ 2009 г. на МРРБ и МП, Заповеди №РД-18-97/ 30.12.2009 г. на ИД на АГКК и №666/ 28.04.2016 г. на кмета на община Казанлък                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                    | ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с обща площ 3872 ( три хиляди и осемстотин седемдесет и два кв.м.)<br>с идентификатор 35167.17.4 (три пет едно шест седем точка едно седем точка четири) по Кадастрални карта и регистри на гр. Казанлък, одобрени със заповед №РД-18-88/ 26.11.2015 г. на ИД на АГКК, адрес: гр. Казанлък, п. к. 6100, местност: „Арите“. Предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: нива. Номер по предходен план: 017004. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                   | област Стара Загора, община Казанлък,<br>гр.(с.) гр.Казанлък<br>ЕКАТТЕ: 35167<br>кв: УПИ Заповед:<br>пл./ид. №: 35167.17.4 местност: "Арите"<br>ж.к.: ул:<br>бл: вх: ет: ап.№: №:                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | север - ПИ с идентификатор 35167.17.715; изток - ПИ с идентификатор 35167.17.5; юг - ПИ с идентификатор 35167.17.18 и запад - ПИ с идентификатор 35167.17.49.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 674,30 лв.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                  |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                                 | Няма                                                                                                   |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ                                                      | АЧОС №2394/ 16.06.2014 г., вписан в СВ-Казанлък с вх. №4732/ 18.06.2014 г.; акт 71, т. 16, н. д. 3182. |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ                                                              |                                                                                                        |
| От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.             |                                                                                                        |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ                                                                               |                                                                                                        |
| Таня Василева Бъчварова, мл.експерт ИУС                                                          |                                                                                                        |
|  .....ПОДПИС/ |                                                                                                        |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ                                                                                    |                                                                                                        |

ИНЖ. НАДКА ЦАНОВА ПИПЕРОВА  
гр. Стара Загора , ул. "Братя Жекови" №31 , вх. А , ап. 26 тел. 042628772

## **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА**

**НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**ПИ 075002, М. "СИРИЯ",  
В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. РЪЖЕНА**

октомври 2016 г.

16

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

ПИ №075002, м."СИРИЯ" В ЗЕМЛИЩЕТО НА  
С. РЪЖЕНА, ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул." Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е имот, съставляващ ПИ №075002, м."Сирия" в землището на с. Ръжена, Община Казанлък с площ 65.310 дка, собственост на Община Казанлък – общинска частна собственост.

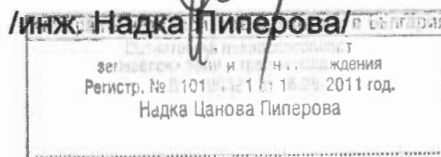
**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

**Дата на оценката:** Датата на информационната база, уточнена с възложителя е 20.10.2016 г., която се явява като ефективна дата на оценката.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

**Пазарна стойност:** 22860 лв. (двадесет и две хиляди осемстотин и шестдесет лева)

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:



## ДОКЛАД

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул. "Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е поземлен имот № 075002, м."Сириря" в землището на с. Ръжена, Община Казанлък с площ 65.310 дка, собственост – Общинска частна

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

**Стандарт на стойността:** Справедлива пазарна стойност – идеализираната пазарна стойност определена като предполагаема цена за прехвърляне на собствеността на оценявания имот, която осигурява мотивираност в продавача и купувача за извършване на сделка в условията на достатъчна информираност за предмета на сделката и съществуващите пазарни условия за нейното осъществяване.

**Методи на оценка:** 1. „Сравними неконтролирани цени”  
2. Наредба за реда за определяне на цени на  
земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./

**Правен статут:** Съгласно представените на оценителя документи поземленият имот е собственост на Община Казанлък - Акт № 106 за частна общинска собственост от 19.10.2012 г. на Служба по вписванията

**Технически характеристики на имота:** Имота се намира източно от жилищната територия на с. Ръжена. Идентифицира се като имот №075002 по КВС на с. Ръжена с площ 65.310 дка.

Вид на територията – селско стопанство, начин на трайно ползване – изоставена нива

Категория на земята – пета при неполивни условия.

**Пазарни позиции на имота:** Размера, формата и разположението на имота определят задоволителни шансове за реализацията му на свободния пазар. Пазарните позиции на оценявания имот се определят от следните фактори.

## I. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

### 1. Оценка по метода „Сравними неконтролирани цени”

#### Описание на метода

При този метод се изхожда от покупни цени на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот или се използват подходящи ориентировъчни стойности на земята. Ориентировъчните стойности за земята са подходящи когато са дефинирани съобразно местните условия при съблюдаване на разположението и нивото на развитие и са определени според вида и размера на строителното използване, нивото на развитие, големината и формата на имота. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравними имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на земята, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

#### Определяне стойността на имота

Поради липса на конкретни сравняеми обекти, оценката е направена по средни пазарни цени за района, по собствена информация на оценителя.

| №  | Определяне на справедлива пазарна стойност на земя                                     | Мярка   | Стойност |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| I  | Общи данни                                                                             |         |          |
| 1. | Идентификация на имота: ПИ №075002, м."Сирия", с. Ръжена, общ. Казанлък                |         |          |
| 2. | Площ на имота                                                                          | дка     | 65.310   |
| 3. | Дата на оценката 20.10.2016 г.                                                         | EUR/BGN | 1.95583  |
| II | Ценова индикация за стойност на земята на база сравнителни данни от пазарно предлагане |         |          |
| 1. | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                | EUR/дка | 150      |
| 2. | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                | лв/ дка | 293.374  |
|    | Кръгло:                                                                                | лв/дка  | 293      |

### 2. Оценка по метода „Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./

При този метод цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Текущата пазарна цена на земята съгласно чл. 3 и чл. 4, от Наредбата се определя по формулата:

$$\text{Цкор.} = \text{Цб} \times /1 + K1 + K2 + K3 + K5 + K6/$$

| №  | Наименование                                                        | Имот<br>№075002 |
|----|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. | Площ на имота - дка                                                 | 65.310          |
| 2. | Категория на земята                                                 | V               |
| 3. | Начална цена по категория – Цбп – лв/дка                            | 310             |
| 4. | Корекционни коефициенти съгласно чл.4, ал.1<br>/K1+ K2+ K3 +K5+ K6/ | 0.40            |
|    | K1 – площ на имота                                                  | 0.10            |
|    | K2 – поливност на имота                                             | 0.00            |
|    | K3 – отстояние от основни пазари – до 15 км. от<br>гр. Казанлък     | 0.10            |
|    | K5 – отстояние до урбанизирана територия-                           | 0.20            |
|    | <b>Текуща пазарна цена на земята – Цкор.-лв/дка</b>                 | <b>434</b>      |

### 3. Определяне на крайната стойност на земята

| №  | Метод на оценка                                             | Стойност на<br>земята<br>лв/дка | Теглови<br>коефициенти | Претеглена<br>стойност<br>на земята<br>лв/дка |
|----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| 1. | Сравними неконтролирани<br>цени                             | 293                             | 0.6                    | 176                                           |
| 2. | Наредба за реда за определяне<br>на цени на земеделски земи | 434                             | 0.4                    | 174                                           |
|    | <b>Всичко:</b>                                              |                                 | <b>лв/дка</b>          | <b>350</b>                                    |

**Приета пазарна стойност на земята: 350 лв/дка**

Направените оценки по избраните методи образуват ценовия диапазон, в рамките на който се търси крайната оценка.

Използваните теглови коефициенти изразяват субективното мнение на оценителя за състоянието /търсенето и предлагането/ на пазара на земеделски земи в община Казанлък.

**Стойност на земята: 350 лв/дка x 65.310 дка = 22858 лв.**

**Приета крайна стойност: 22860 лв.**

*Пазарната стойност на поземления имот, определена по методите „Сравними неконтролирани цени” и “Наредба за реда за определяне на цени на*

земеделски земи" възлиза на 22860 лв. (двадесет и две хиляди осемстотин и шестдесет лева).

## II. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

Получената стойност на оценявания имот по избраните методи на оценка „Сравними неконтролирани цени“ и „Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи“ отразява техническото състояние, спецификата и характера на имота.

Анализирайки пригодимостта на използваните методи към оценявания имот и предназначението на оценката считаме, че справедливата пазарна стойност трябва да се определи на основа на получените стойности по метода „Сравними неконтролирани цени“ и „Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи“.

Справедливата пазарна стойност на ПИ № 075002, м."Сирия" в землището на с. Ръжена възлиза на 22860 лв. (двадесет и две хиляди осемстотин и шестдесет лева).

Справедливата пазарната стойност е без ДДС.

## III. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценителят декларира, че:

- в рамките на своята компетентност и добросъвестност балансите направени в този доклад са истини, и че не е укрив умишлено никаква важна информация;
- правата върху собствеността са извлечени от правните документи за имота;
- не се поема отговорност за въпроси от юридически характер;
- нямам личен интерес – сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценявания имот;
- нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и е зависимо от определената стойност;

Заключенията и предложенията съдържащи се в този доклад имат препоръчителен характер и Възложителя не е обвързан с тях /съгласно чл.6(3) от Закона за независимите оценители /ДВ бр. 98 от 14. ноември 2008 г./.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Н. Пиперова/





НАЧАЛНИК 223 Общинска служба по земеделие

22

**ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**

№ 152 / 29.03 2016 г.

Община Казанлък издава настоящето в уверение на това, че:

Имот №075002, местност „Сирия“, землище с. Ръжена с ЕКАТТЕ 63570, общ. Казанлък, има следните характеристики:

1. Категория на земята при неполивни условия: **V (пета)**
2. Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в землището на което се намира:
  - До 1 км ☐
  - От 1 до 3 км ☐
  - От 3 до 6 км ☒
  - От 6 до 8 км ☐
3. Местоположение на поземления имот спрямо пътна мрежа с трайна настилка:
  - До 1 км ☒
  - Над 1 км ☐

Удостоверението да послужи пред Дирекция „Местни данъци и такси“, община Казанлък.

Изготвил:

Деян Говедаров, гл. спец. КР





ОБЛАСТ СТ.ЗАГОРА  
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК  
ДИРЕКЦИЯ "МП"  
ГР. КАЗАНЛЪК, БУЛ. "АЛ. БАТЕНБЕРГ" № 4

Изм. № 7404027550 / 31.03.2016 г.

### УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

#### ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 6171 с.РЪЖЕНА , описание на земята: изоставена нива в местността "СИРИЯ", идентификатор 075002 и представляващ - земеделска земя, НИВИ, Категория V, с площ 65310.00 кв.м

данъчната оценка на гореописания имот е: 5760.30 лв. словом:

ПЕТ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН И ШЕСТДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

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

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, ЕГН/БУЛСТАТ: 000817778 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2016 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404027550/31.03.2016 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК.

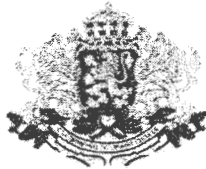
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 31.03.2016 г.

Подпис: .....

Издал: Евгения Вълчева Димитрова



24



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

Вписване по ЗС/ПВ

/подпис и печат/

Служба по вписванията: 19-10-2012

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

Дв. вх. рег. №: 6591

Акт 106 том 21 и дело 4316

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Бориса Дяконова

/име, презиме и фамилия/

## АКТ № 1513

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 303

Досие 21 Картотека 18



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:                                           | 17.10.2012 год.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ                                             | Чл.56, чл.3, ал.2 от ЗОС и чл.27 от ППЗСПЗЗ. Решение №17-О/1996 г. на Общинска служба "Земеделие" - Казанлък.                                                                                                                                               |
| 3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                     | <p>ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ,с обща площ 65 310.00 кв.м.<br/>( шестдесет и пет хиляди и триста и десет кв.м.)</p> <p>Представляваща имот №075002 в местността "Сирия". Пета категория на земята при неполивни условия. Начин на трайно ползване:изоставена нива.</p> |
| 4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                    | <p>област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Ръжена ЕКАТТЕ: 63570</p> <p>кв: 075 УПИ: Заповед: №1894/17.10.2012 г.</p> <p>пл./ид. №: 002 местност: "Сирия"</p> <p>ж.к.: ул: №:</p> <p>бл: вх: ет: ап.№:</p>                                           |
| 5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | север:имот №075001, имот №000321; изток:имот №000321, имот №075003;<br>юг:имот №000184, имот №075004; запад:имот №000183.                                                                                                                                   |
| 5.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 6400.40 лв.                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                       |              |                        |              |              |                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 7.СЪСОБСТВЕНИЦИ:                                                                                                                                                                      | няма         |                        |              |              |                                                                                     |  |  |
| 8.НОМЕР И ДАТА НА<br>СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО<br>АКТОВЕ                                                                                                                                      | няма         |                        |              |              |                                                                                     |  |  |
| 9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:                                                                                                                                                   |              |                        |              |              |                                                                                     |  |  |
| <table><tr><td>Име</td><td>Основание</td><td>Дата</td></tr><tr><td colspan="3">От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за<br/>общинската собственост</td></tr></table> |              | Име                    | Основание    | Дата         | От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за<br>общинската собственост |  |  |
| Име                                                                                                                                                                                   | Основание    | Дата                   |              |              |                                                                                     |  |  |
| От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за<br>общинската собственост                                                                                                   |              |                        |              |              |                                                                                     |  |  |
| (Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)                                                                                                                                        |              |                        |              |              |                                                                                     |  |  |
| 10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:                                                                                                                                                                    |              |                        |              |              |                                                                                     |  |  |
| <table><tr><td>Галина Денева Влайкова</td><td>, гл.експерт</td><td>Подпис:.....</td></tr><tr><td colspan="2">(трите имена и длъжност)</td><td></td></tr></table>                      |              | Галина Денева Влайкова | , гл.експерт | Подпис:..... | (трите имена и длъжност)                                                            |  |  |
| Галина Денева Влайкова                                                                                                                                                                | , гл.експерт | Подпис:.....           |              |              |                                                                                     |  |  |
| (трите имена и длъжност)                                                                                                                                                              |              |                        |              |              |                                                                                     |  |  |
| 11.ЗАБЕЛЕЖКИ:                                                                                                                                                                         |              |                        |              |              |                                                                                     |  |  |

инж. НАДКА ЦАНОВА ПИПЕРОВА

гр. Стара Загора , ул. "Братя Жекови" №31 , вх. А , ап. 26 тел. 042628772

## **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА**

**НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**ПИ 000381 В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. КРЪН**

октомври 2016 г.

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

**ПИ №000381 В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. КРЪН  
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул. "Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е имот, съставляващ ПИ №000381 в землището на гр. Крън, Община Казанлък с площ 6.899 дка, собственост на Община Казанлък – общинска частна собственост.

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

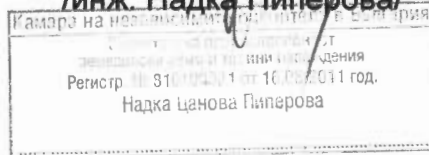
**Дата на оценката:** Датата на информационната база, уточнена с възложителя е 20.10.2016 г., която се явява като ефективна дата на оценката.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

**Пазарна стойност: 3600 лв. (три хиляди и шестстотин лева)**

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Надка Пиперова/



## ДОКЛАД

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул." Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е поземлен имот № 000381 в землището на гр. Крън, Община Казанлък с площ 6.899 дка, собственост – Общинска частна

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

**Стандарт на стойността:** Справедлива пазарна стойност – идеализираната пазарна стойност определена като предполагаема цена за прехвърляне на собствеността на оценявания имот, която осигурява мотивираност в продавача и купувача за извършване на сделка в условията на достатъчна информираност за предмета на сделката и съществуващите пазарни условия за нейното осъществяване.

**Методи на оценка:** 1. „Сравними неконтролирани цени”  
2. Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./

**Правен статут:** Съгласно представените на оценителя документи поземленият имот е собственост на Община Казанлък - Акт № 14 за частна общинска собственост от 06.01.2015 г. на Служба по вписванията

**Технически характеристики на имота:** Имотът граничи с жилищната територия на гр. Крън. Идентифицира се като имот №000381 по КВС на гр. Крън с площ 6.899 дка.

Вид на територията – селско стопанство, начин на трайно ползване – ливада  
Категория на земята – шеста

**Пазарни позиции на имота:** Размера, формата и разположението на имота определят задоволителни шансове за реализацията му на свободния пазар. Пазарните позиции на оценявания имот се определят от следните фактори.

## I. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

### 1. Оценка по метода „Сравними неконтролирани цени”

#### Описание на метода

При този метод се изхожда от покупни цени на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот или се използват подходящи ориентировъчни стойности на земята. Ориентировъчните стойности за земята са подходящи когато са дефинирани съобразно местните условия при съблюдаване на разположението и нивото на развитие и са определени според вида и размера на строителното използване, нивото на развитие, големината и формата на имота. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравними имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на земята, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

#### Определяне стойността на имота

Поради липса на конкретни сравняеми обекти, оценката е направена по средни пазарни цени за района, по собствена информация на оценителя.

| №  | Определяне на справедлива пазарна стойност на земя                                     | Мярка   | Стойност |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| I  | Общи данни                                                                             |         |          |
| 1. | Идентификация на имота: ПИ №000381, землище на гр. Крън, общ. Казанлък                 |         |          |
| 2. | Площ на имота                                                                          | дка     | 6.899    |
| 3. | Дата на оценката 20.10.2016 г.                                                         | EUR/BGN | 1.95583  |
| II | Ценова индикация за стойност на земята на база сравнителни данни от пазарно предлагане |         |          |
| 1. | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                | EUR/дка | 350      |
| 2. | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                | лв/ дка | 684.454  |
|    | Кръгло:                                                                                | лв/дка  | 684      |

### 2. Оценка по метода „Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./

При този метод цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Текущата пазарна цена на земята съгласно чл. 3 и чл. 4, от Наредбата се определя по формулата:

$$\text{Цкор.} = \text{Цб} \times /1 + \text{K1} + \text{K2} + \text{K3} + \text{K5} + \text{K6}/$$

| №  | Наименование                                                        | Имот<br>№000381 |
|----|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. | Площ на имота - дка                                                 | 6.899           |
| 2. | Категория на земята                                                 | VI              |
| 3. | Начална цена по категория – Цбп – лв/дка                            | 200             |
| 4. | Корекционни коефициенти съгласно чл.4, ал.1<br>/K1+ K2+ K3 +K5+ K6/ | 0.40            |
|    | K1 – площ на имота                                                  | 0.05            |
|    | K2 – поливност по имота                                             | 0.00            |
|    | K3 – отстояние от основни пазари – до 15 км. от<br>гр. Казанлък     | 0.10            |
|    | K5 – отстояние до урбанизирана територия-                           | 0.25            |
|    | <b>Текуща пазарна цена на земята – Цкор.-лв/дка</b>                 | <b>280</b>      |

### 3. Определяне на крайната стойност на земята

| №  | Метод на оценка                                             | Стойност на<br>земята<br>лв/дка | Теглови<br>коефициенти | Претеглена<br>стойност<br>на земята<br>лв/дка |
|----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| 1. | Сравними неконтролирани<br>цени                             | 684                             | 0.6                    | 410                                           |
| 2. | Наредба за реда за определяне<br>на цени на земеделски земи | 280                             | 0.4                    | 112                                           |
|    | Всичко:                                                     |                                 | <b>лв/дка</b>          | <b>522</b>                                    |

**Пазарна стойност на земята: 522 лв/дка**

Направените оценки по избраните методи образуват ценовия диапазон, в рамките на който се търси крайната оценка.

Използваните теглови коефициенти изразяват субективното мнение на оценителя за състоянието /търсенето и предлагането/ на пазара на земеделски земи в община Казанлък.

**Стойност на земята: 522 лв/дка x 6.899 дка = 3601 лв.**

**Приета крайна стойност: 3600 лв.**

*Пазарната стойност на поземления имот, определена по методите „Сравними неконтролирани цени” и “Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи” възлиза на 3600 лв. (три хиляди и шестстотин лева).*

## II. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

Получената стойност на оценявания имот по избраните методи на оценка „Сравними неконтролирани цени” и “Наредба за реда за определяне на цени на

земеделски земи" отразява техническото състояние, спецификата и характера на имота.

Анализирайки пригодимостта на използваните методи към оценявания имот и предназначението на оценката считаме, че справедливата пазарна стойност трябва да се определи на основа на получените стойности по метода „Сравними неконтролирани цени" и "Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи".

**Справедливата пазарна стойност на ПИ № 000381 в землището на гр.Крън възлиза на 3600 лв. (три хиляди и шестстотин лева).**

**Справедливата пазарната стойност е без ДДС.**

### **III. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ**

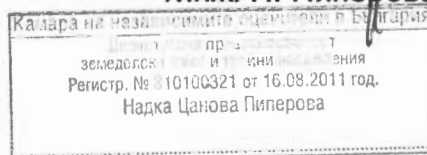
Оценителят декларира, че:

- в рамките на своята компетентност и добросъвестност балансите направени в този доклад са истини, и че не е укрил умишлено никаква важна информация;
- правата върху собствеността са извлечени от правните документи за имота;
- не се поема отговорност за въпроси от юридически характер;
- нямам личен интерес – сегашен или замислен за в бъдеще , относно оценявания имот;
- нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и е зависимо от определената стойност;

Заключенията и предложенията съдържащи се в този доклад имат препоръчителен характер и Възложителя не е обвързан с тях /съгласно чл.6(3) от Закона за независимите оценители /ДВ бр. 98 от 14. ноември 2008 г./.

**ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:**

**/инж. Н. Пиперова/**



# С К И Ц А

стр. 1 от 1  
Вх. № 0513

№ 003275/11.10.2016 г.  
М 1:2000

на имот с номер 000381 в землището на гр.КРЪН с ЕКАТТЕ 40292, общ.КАЗАНАЪК.

Имотът е собственост на:

1. ОБЩИНА КАЗАНАЪК, Рег. номер 0513, гр.КРЪН,

Документ: Решение по чл.27 ППЗСПЗ № 27И от 01.09.1997 г.

Площ на имота: 6.899 дка. Начин на трайно ползване: Агודה

Вид собственост: Общинска частна

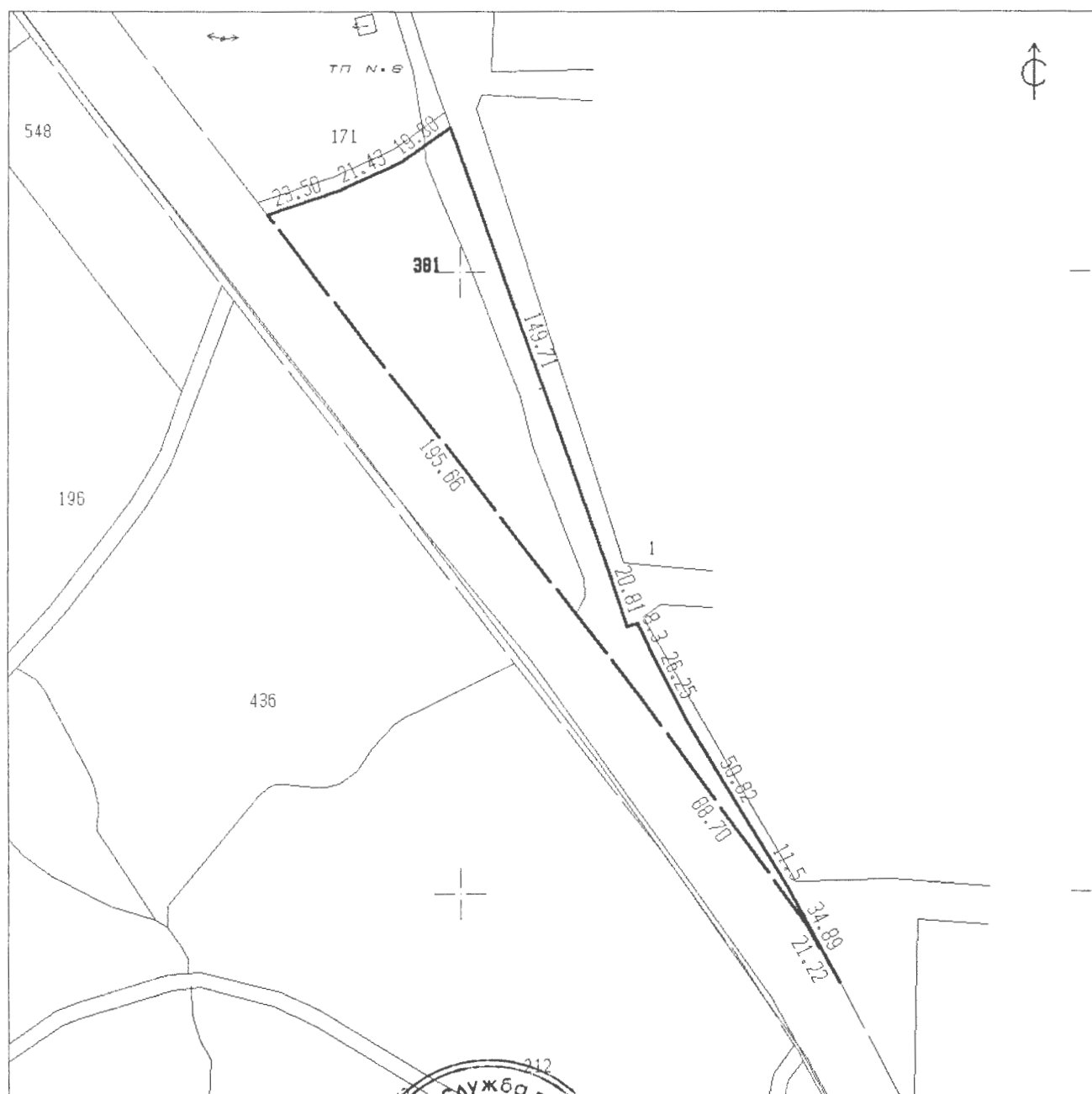
Категория на земята при неполивни условия: Шеста

Имотът се намира в местността "....." при граници и съсед:

№ 000171, Полски път на ОБЩИНА КАЗАНАЪК

№ 000001, Населено място на С.КРЪН

№ 000213, Път I клас на ДЪРЖАВАТА



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

Изработил:

Дата: 11.10.2016 г. Заверил:

Печат

Скицата е само за служебно ползване



МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И КРАНИЕТО

КАЗАНАЪК

223-10

КАЗАНАЪК

КАЗАНАЪК



ОБЛАСТ СТ.ЗАГОРА  
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК  
ДИРЕКЦИЯ "МП"  
ГР. КАЗАНЛЪК, БУЛ. "АЛ. БАТЕНБЕРГ" № 4

Изх. № 7404027546 / 31.03.2016 г.

### УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264 ал. 1 от ДОПК на

#### ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 6140 гр.КРЪН , описание на земята: ливада в землището на гр.Крън, идентификатор 00038 и представляващ - земеделска земя, ЛИВАДИ, Категория VI, с площ 6899.00 кв.м

данъчната оценка на гореописания имот е: 428.40 лв. словом:

ЧЕТИРИСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 40 СТ.

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

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, ЕГН/БУЛСТАТ: 000817778 - няма непогасени задължения за имота  
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2016 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК)

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404027546/31.03.2016 г. за да послужи пред ОБЩИН КАЗАНЛЪК.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 31.03.2016 г.

Подпис: \*.....МП.....\*

Издава: Евгения Вълчева Димитрова



**ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**

№ 148 / 29.03 / 2016 г.

Община Казанлък издава настоящето в уверение на това, че:

Имот №000381, землище гр. Крън с ЕКАТТЕ 40292, общ.Казанлък, има следните характеристики:

1. Категория на земята при неполивни условия: **VI(шеста)**
2. Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в землището на което се намира:
  - До 1 км ☒
  - От 1 до 3 км ☐
  - От 3 до 6 км ☐
  - От 6 до 8 км ☐
3. Местоположение на поземления имот спрямо пътна мрежа с трайна настилка:
  - До 1 км ☒
  - Над 1 км ☐

Удостоверението да послужи пред Дирекция „Местни данъци и такси“, община Казанлък.

Изготвил:

Деян Говедаров, гл. спец. КР





## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/



ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията 06-01-2015

Вх рег. №: 20

Акш 14 том 1 н.дело 14

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борзена Дъжкова

/име, презиме и фамилия/



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 2731

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 2731

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 13.11.2014 г.                                                                                                                                                                                                |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                            | Чл.56, чл.2, ал.1, т.3 от ЗОС. Р-ние №6/1997 г., по реда на чл.27 от ППЗСПЗЗ, прот.№10/1997 г. и преписка №Й513/1992 г. на Общ.сл. "Земеделие"-К-к.Р-ние №1072/2014 г.на Общ.съв.К-к. С-ца №К02774/2014г.    |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                     | ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ, с обща площ 6899 ( шест хиляди и осемстотин деветдесет и девет кв.м.)<br>Представляващ имот №000381. Начин на трайно ползване: ливада.<br>Категория на земята при неполивни условия: Шеста. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                    | област Стара Загора, община Казанлък,<br>гр.(с.) гр.Крън<br>ЕКАТТЕ: 40292<br>кв: 000 УПИ: Заповед: №2413/13.11.2014 г.<br>пл./ид. №: 381 местност:<br>ж.к.: ул:<br>бл: вх: ет: ап.№: №:                      |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | север: имот №000171; изток: имот №0000001; юг: имот №0000001, имот №000213; запад: имот №000213.                                                                                                             |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 428,40 лв.                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                     | няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА<br>СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО<br>АКТОВЕ                                    | няма |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ                                                  |      |
| От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост. |      |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ                                                                   |      |
| Галина Денева Влайкова, Гл. експерт НАООС                                            |      |
| ...../подпис/                                                                        |      |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ                                                                        |      |
| 37                                                                                   |      |

ИНЖ. НАДКА ЦАНОВА ПИПЕРОВА  
гр. Стара Загора , ул. "Братя Жекови" №31 , вх. А , ап. 26 тел. 042628772

**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА**

**НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**ПИ 000518 В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. КРЪН**

октомври 2016 г.

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

ПИ №000518 В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. КРЪН  
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул. "Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е имот, съставляващ ПИ №000518 в землището на гр. Крън, Община Казанлък с площ 1.263 дка, собственост на Община Казанлък – общинска частна собственост.

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

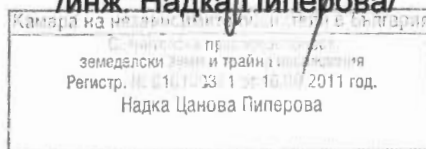
**Дата на оценката:** Датата на информационната база, уточнена с възложителя е 20.10.2016 г., която се явява като ефективна дата на оценката.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

**Пазарна стойност: 580 лв. (петстотин и осемдесет лева)**

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Надка Пиперова/



## ДОКЛАД

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул. "Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е поземлен имот № 000518 в землището на гр. Крън, Община Казанлък с площ 1.263 дка, собственост – Общинска частна

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

**Стандарт на стойността:** Справедлива пазарна стойност – идеализираната пазарна стойност определена като предполагаема цена за прехвърляне на собствеността на оценявания имот, която осигурява мотивираност в продавача и купувача за извършване на сделка в условията на достатъчна информираност за предмета на сделката и съществуващите пазарни условия за нейното осъществяване.

**Методи на оценка:** 1. „Сравними неконтролирани цени”  
2. Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./

**Правен статут:** Съгласно представените на оценителя документи поземленият имот е собственост на Община Казанлък - Акт № 15 за частна общинска собственост от 06.01.2015 г. на Служба по вписванията

**Технически характеристики на имота:** Имота се намира на югозапад от строителните граници на гр. Крън. Идентифицира се като имот №000518 по КВС на гр. Крън и е с площ 1.263 дка.

Трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – изоставена нива

Категория на земята – четвърта при неполивни условия

**Пазарни позиции на имота:** Размера, формата и разположението на имота определят добри шансове за реализацията му на свободния пазар. Пазарните позиции на оценявания имот се определят от следните фактори.

## I. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

### 1. Оценка по метода „Сравними неконтролирани цени”

#### Описание на метода

При този метод се изхожда от покупни цени на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот или се използват подходящи ориентировъчни стойности на земята. Ориентировъчните стойности за земята са подходящи когато са дефинирани съобразно местните условия при съблюдаване на разположението и нивото на развитие и са определени според вида и размера на строителното използване, нивото на развитие, големината и формата на имота. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравними имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на земята, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

#### Определяне стойността на имота

Поради липса на конкретни сравняеми обекти, оценката е направена по средни пазарни цени за района, по собствена информация на оценителя.

| №  | Определяне на справедлива пазарна стойност на земя                                     | Мярка    | Стойност |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| I  | Общи данни                                                                             |          |          |
| 1. | Идентификация на имота: ПИ №000518, гр. Крън, общ. Казанлък                            |          |          |
| 2. | Площ на имота                                                                          | дка      | 1.263    |
| 3. | Дата на оценката 20.10.2016 г.                                                         | EUR/BGN  | 1.95583  |
| II | Ценова индикация за стойност на земята на база сравнителни данни от пазарно предлагане |          |          |
| 1. | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                | EUR/ дка | 200      |
| 2. | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                | лв/ дка  | 391.166  |
|    | Кръгло:                                                                                | лв/дка   | 391      |

### 2. Оценка по метода „Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./

При този метод цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Текущата пазарна цена на земята съгласно чл. 2 от Наредбата се определя по формулата:

Цкор. = Цб x /1+K1+ K2+ K3+ K5+ K6/

| №  | Наименование                                                        | Имот<br>№ 000518 |
|----|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. | Площ на имота - дка                                                 | 1.263            |
| 2. | Категория на земята                                                 | IV               |
| 3. | Начална цена по категория – Цбп – лв/дка                            | 430              |
| 4. | Корекционни коефициенти съгласно чл.4, ал.1<br>/K1+ K2+ K3 +K5+ K6/ | 0.30             |
|    | K1 – площ на имота                                                  | -0.10            |
|    | K2 – поливност на имота                                             | 0.00             |
|    | K3 – отстояние от основни пазари – до 10 км. от<br>гр. Казанлък     | 0.20             |
|    | K5 – отстояние до урбанизирана територия- до 1 км                   | 0.20             |
|    | <b>Текуща пазарна цена на земята – Цкор.-лв/дка</b>                 | <b>559</b>       |

### 3. Определяне на крайната стойност на земята

| №  | Метод на оценка                                             | Стойност на<br>земята<br>лв/дка | Теглови<br>коефициенти | Претеглена<br>стойност<br>на земята<br>лв/дка |
|----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| 1. | Сравними неконтролирани<br>цени                             | 391                             | 0.6                    | 235                                           |
| 2. | Наредба за реда за определяне<br>на цени на земеделски земи | 559                             | 0.4                    | 224                                           |
|    | Всичко:                                                     |                                 | <b>лв/дка</b>          | <b>459</b>                                    |

**Приета пазарна стойност на земята: 459 лв/дка**

Направените оценки по избраните методи образуват ценовия диапазон, в рамките на който се търси крайната оценка.

Използваните теглови коефициенти изразяват субективното мнение на оценителя за състоянието /търсенето и предлагането/ на пазара на земеделски земи в община Казанлък.

**Крайна стойност на земята: 459 лв/дка x 1.263 дка = 580 лв.**

**Приета крайна стойност на земята: 580 лв.**

*Пазарната стойност на поземления имот, определена по методите „Сравними неконтролирани цени“ и “Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи” възлиза на 580 лв. (петстотин и осемдесет лева).*

## II. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

Получената стойност на оценявания имот по избраните методи на оценка „Сравними неконтролирани цени“ и “Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи” отразява техническото състояние, спецификата и характера на имота.

Анализирайки пригодимостта на използваните методи към оценявания имот и предназначението на оценката считаме, че справедливата пазарна стойност трябва да се определи на основа на получените стойности по метода „Сравними неконтролирани цени“ и “Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи”.

Справедливата пазарна стойност на ПИ №000518, в землището на гр.Крън възлиза на 580 лв. (петстотин и осемдесет лева).

Справедливата пазарната стойност е без ДДС.

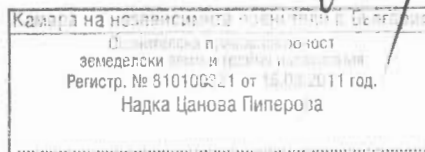
### III. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценителят декларира, че:

- в рамките на своята компетентност и добросъвестност балансите направени в този доклад са истини, и че не е укрил умишлено никаква важна информация;
- правата върху собствеността са извлечени от правните документи за имота;
- не се поема отговорност за въпроси от юридически характер;
- нямам личен интерес – сегашен или замислен за в бъдеще , относно оценявания имот;
- нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и е зависимо от определената стойност;

Заклученията и предложенията съдържащи се в този доклад имат препоръчителен характер и Възложителя не е обвързан с тях /съгласно чл.6(3) от Закона за независимите оценители /ДВ бр. 98 от 14. ноември 2008 г./.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ   
/инж. Н. Пиперова/



# С К И Ц А

№ К03276/11.10.2016 г.

М 1:500

стр. 1 от 1  
Вх. № Я513

на имот с номер 000518 в землището на гр.КРЪН с ЕКАТТЕ 40292, общ.КАЗАНЛЪК.

Имотът е собственост на:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, Рег. номер Я513, гр.КРЪН.

Документ: Решение по чл.27 ППЗСПЗЗ № 6 от 08.12.1997 г.

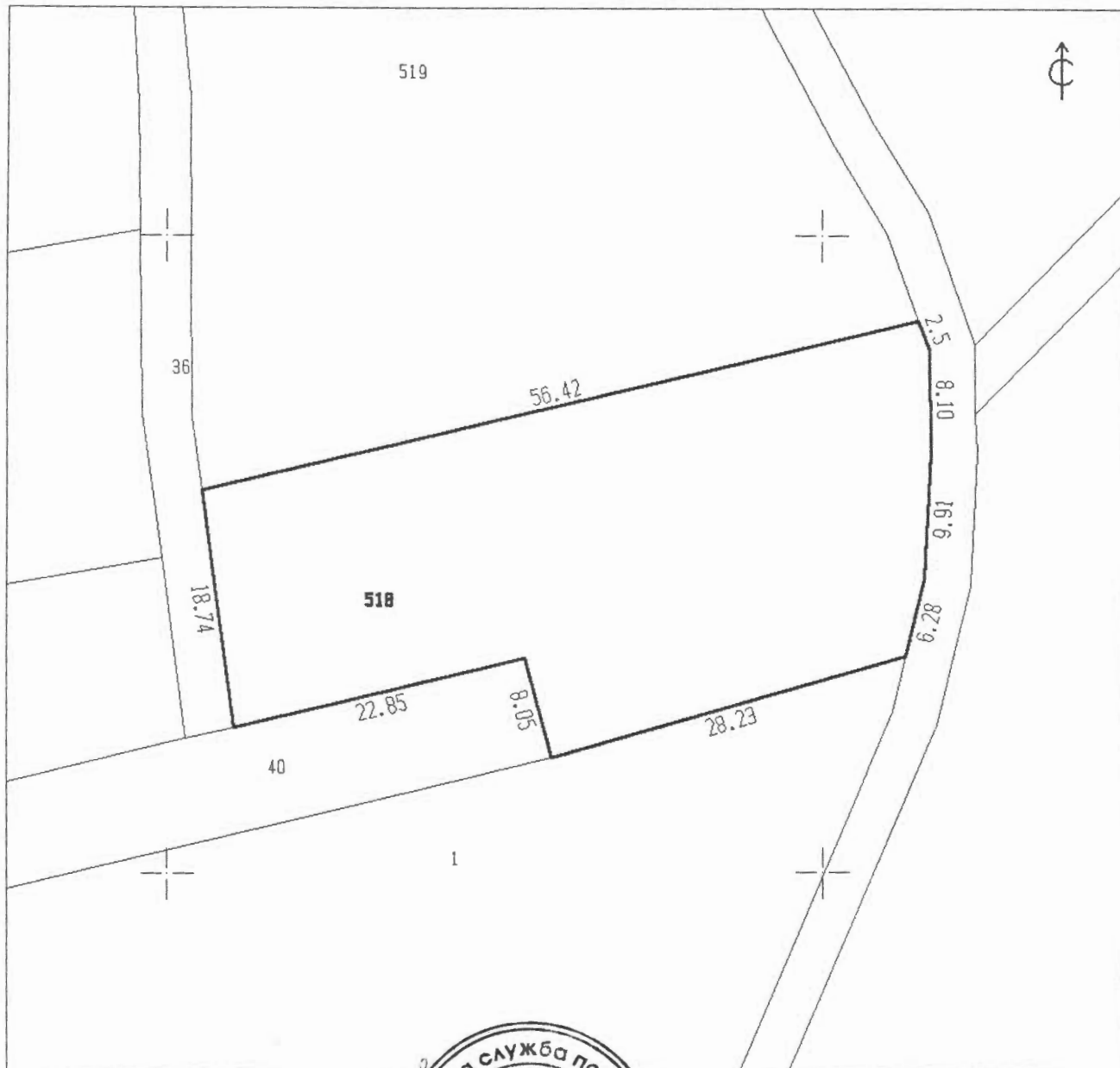
Площ на имота: 1.263 дка. Начин на трайно ползване: Изоставена нива

Вид собственост: Общинска частна

Категория на земята при неполивни условия: Четвърта

Имотът се намира в местността "....." при граници и съседи:

|                           |          |                       |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| № 000519, Нива            | на       | ВЕЛИ АЗИМОВ КАРААЛИЕВ |
| № 000200, Полски път      | на       | ОБЩИНА КАЗАНЛЪК       |
| № 099001, Нива            | насл. на | ХРИСТО БОНЕВ ЛИНГУРОВ |
| № 000040, Отводнит. канал | на       | ОБЩИНА КАЗАНЛЪК       |
| № 000036, Напонтел. канал | на       | ОБЩИНА КАЗАНЛЪК       |



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

Изработил:

Дата: 11.10.2016 г. Заверил:

Печат

Скицата е само за служебно ползване



НАЧАЛНИК на Общинска служба по земеделие



Изх. № 7404027553 / 31.03.2016 г.

**УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК**

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

**ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 6140 гр.КРЪН , описание на земята: изоставена нива, идентификатор 000518 и представляващ - земеделска земя, НИВИ, Категория IV, с площ 1263.00 кв.м

данъчната оценка на гореописания имот е: 187.40 лв. словом:  
СТО ОСЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 40 СТ.

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

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, ЕГН/БУЛСТАТ: 000817778 - няма непогасени задължения за имота  
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2016 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК)

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404027553/31.03.2016 г., за да послужи пред ОБЩИН. КАЗАНЛЪК.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 31.03.2016 г.

Подпис: .....

Издана: Евгения Вълчева Димитрова



# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 155 / 24.03. 2016 г.

Община Казанлък издава настоящето в уверение на това, че:

Имот №000518, землище гр. Крън с ЕКАТТЕ 40292, общ.Казанлък, има следните характеристики:

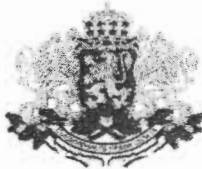
1. Категория на земята при неполивни условия: **IV (четвърта)**
2. Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в землището на което се намира:
  - До 1 км ☒
  - От 1 до 3 км ☐
  - От 3 до 6 км ☐
  - От 6 до 8 км ☐
3. Местоположение на поземления имот спрямо пътна мрежа с трайна настилка:
  - До 1 км ☒
  - Над 1 км ☐

Удостоверението да послужи пред Дирекция „Местни данъци и такси“, община Казанлък.

Изготвил:

Деян Говедаров, гл. спец. КР





## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/



ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията: 06-01-2015

Вх. рег. № 21  
Акт 15 том 1 и-дело 15

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

СЪБИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Бориса Дзиркова

/име, презиме и фамилия/



АКТ № 2732

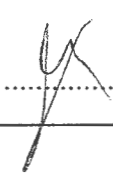
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 2732

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 13.11.2014 г.                                                                                                                                                                                             |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                            | Чл.56, чл.2, ал.1, т.3 от ЗОС. Р-ние №6/1997 г., по реда на чл.27 от ППЗСПЗЗ, прот.№10/1997 г. и преписка №Й513/1992 г. на Общ.сл. "Земеделие"-К-к.Р-ние №1072/2014 г.на Общ.съв.К-к. С-ца №K02773/2014г. |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                     | ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ, с обща площ 1263 ( хиляда и двеста шестдесет и три кв.м.)<br>Представляващ имот №000518. Начин на трайно ползване: изоставена нива. Категория на земята при неполивни условия: четвърта. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                    | област Стара Загора, община Казанлък,<br>гр.(с.) гр.Крън<br>ЕКАТТЕ: 40292<br>кв: 000 УПИ: Заповед: №2414/13.11.2014 г.<br>пл./ид. №: 518 местност:<br>ж.к.: ул:<br>бл: вх: ет: ап.№: №:                   |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | север: имот №000519; изток: имот №000200; юг: имот №099001, имот №000040; запад: имот №000036.                                                                                                            |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 187,40 лв.                                                                                                                                                                                                |

44

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

инж. НАДКА ЦАНОВА ПИПЕРОВА  
гр. Стара Загора , ул. "Братя Жекови" №31 , вх. А , ап. 26 тел. 042628772

**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА**

**НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**ПИ 603.183, М. „ГЮРЛЯ” ПО ПЛАНА НА**

**НОВООБРАЗУВАНИТЕ ИМОТИ НА С. ГОРНО ЧЕРКОВИЩЕ**

октомври 2016 г.

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

**ПИ №603.183, м."ГЮРЛЯ" В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ГОРНО ЧЕРКОВИЩЕ  
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул." Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е имот, съставляващ ПИ №603.183, м."Гюрля" в землището на с. Горно Черковище, Община Казанлък с площ 0.304 дка, собственост на Община Казанлък – общинска частна собственост.

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

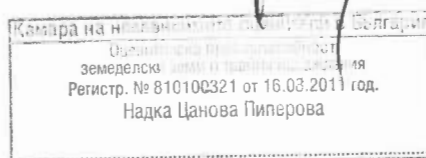
**Дата на оценката:** Датата на информационната база, уточнена с възложителя е 20.10.2016 г., която се явява като ефективна дата на оценката.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

**Пазарна стойност: 190 лв. (сто и деветдесет лева)**

**ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:**

**/инж. Надка Пиперова/**



## ДОКЛАД

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул." Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е поземлен имот № 603.183, м."Гюрля" в землището на с. Горно Черковище, Община Казанлък с площ 0.304 дка, собственост – Общинска частна

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

**Стандарт на стойността:** Справедлива пазарна стойност – идеализираната пазарна стойност определена като предполагаема цена за прехвърляне на собствеността на оценявания имот, която осигурява мотивираност в продавача и купувача за извършване на сделка в условията на достатъчна информираност за предмета на сделката и съществуващите пазарни условия за нейното осъществяване.

**Методи на оценка:** 1. „Сравними неконтролирани цени”  
2. Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./

**Правен статут:** Съгласно представените на оценителя документи поземленият имот е собственост на Община Казанлък - Акт № 144 за частна общинска собственост от 08.04.2016 г. на Служба по вписванията

**Технически характеристики на имота:** Имота се идентифицира като имот №603.183 по плана на новообразуваните имоти на с. Горно Черковище и е с площ 0.304 дка.

Трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива

Категория на земята – седма.

При този метод цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Текущата пазарна цена на земята съгласно чл. 2 от Наредбата се определя по формулата:

$$\text{Цкор.} = \text{Цб} \times /1 + K1 + K2 + K3 + K5 + K6/$$

| №  | Наименование                                                        | Имот<br>№ 603.183 |
|----|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. | Площ на имота - дка                                                 | 0.304             |
| 2. | Категория на земята                                                 | VII               |
| 3. | Начална цена по категория – Цбп – лв/дка                            | 130               |
| 4. | Корекционни коефициенти съгласно чл.4, ал.1<br>/K1+ K2+ K3 +K5+ K6/ | 0.00              |
|    | K1 – площ на имота                                                  | -0.10             |
|    | K2 – поливност на имота                                             | 0.00              |
|    | K3 – отстояние от основни пазари –10-15 км. от<br>гр. Казанлък      | 0.10              |
|    | K5 – отстояние до урбанизирана територия                            | 0.00              |
|    | <b>Текуща пазарна цена на земята – Цкор.-лв/дка</b>                 | <b>130</b>        |

### 3. Определяне на крайната стойност на земята

| №  | Метод на оценка                                             | Стойност на<br>земята<br>лв/дка | Теглови<br>коефициенти | Претеглена<br>стойност<br>на земята<br>лв/дка |
|----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| 1. | Сравними неконтролирани<br>цени                             | 978                             | 0.6                    | 587                                           |
| 2. | Наредба за реда за определяне<br>на цени на земеделски земи | 130                             | 0.4                    | 52                                            |
|    | <b>Всичко:</b>                                              |                                 | <b>лв/дка</b>          | <b>639</b>                                    |

**Приета пазарна стойност на земята: 639 лв/дка**

Направените оценки по избраните методи образуват ценовия диапазон, в рамките на който се търси крайната оценка.

Използваните теглови коефициенти изразяват субективното мнение на оценителя за състоянието /търсенето и предлагането/ на пазара на земеделски земи в община Казанлък.

**Стойност на земята: 639 лв/дка x 0.304 дка = 194 лв.**

**Крайна стойност на земята: 190 лв.**

*Пазарната стойност на поземления имот, определена по методите „Сравними неконтролирани цени” и “Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи” възлиза на 190 лв. (сто и деветдесет лева).*

**Пазарни позиции на имота:** Размера, формата и разположението на имота определят добри шансове за реализацията му на свободния пазар. Пазарните позиции на оценявания имот се определят от следните фактори.

## **I. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА**

### **1. Оценка по метода „Сравними неконтролирани цени”**

#### **Описание на метода**

При този метод се изхожда от покупни цени на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот или се използват подходящи ориентировъчни стойности на земята. Ориентировъчните стойности за земята са подходящи когато са дефинирани съобразно местните условия при съблюдаване на разположението и нивото на развитие и са определени според вида и размера на строителното използване, нивото на развитие, големината и формата на имота. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравними имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на земята, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

#### **Определяне стойността на имота**

Поради липса на конкретни сравняеми обекти, оценката е направена по средни пазарни цени за района, по собствена информация на оценителя.

| <b>№</b>  | <b>Определяне на справедлива пазарна стойност на земя</b>                                     | <b>Мярка</b>  | <b>Стойност</b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <i>I</i>  | <i>Общи данни</i>                                                                             |               |                 |
| 1.        | Идентификация на имота: ПИ №603.183, м."Гюрля", с. Горно Черковище, общ. Казанлък             |               |                 |
| 2.        | Площ на имота                                                                                 | дка           | 0.304           |
| 3.        | Дата на оценката 20.10.2016 г.                                                                | EUR/BGN       | 1.95583         |
| <i>II</i> | <i>Ценова индикация за стойност на земята на база сравнителни данни от пазарно предлагане</i> |               |                 |
| 1.        | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                       | EUR/ дка      | 500             |
| 2.        | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                       | лв/ дка       | 977.915         |
|           | <b>Кръгло:</b>                                                                                | <b>лв/дка</b> | <b>978</b>      |

### **2. Оценка по метода „Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./**

## II. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

Получената стойност на оценявания имот по избраните методи на оценка „Сравними неконтролирани цени“ и “Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи” отразява техническото състояние, спецификата и характера на имота.

Анализирайки пригодимостта на използваните методи към оценявания имот и предназначението на оценката считаме, че справедливата пазарна стойност трябва да се определи на основа на получените стойности по метода „Сравними неконтролирани цени“ и “Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи”.

Справедливата пазарна стойност на ПИ №603.183 по плана на новообразуваните имоти, м. “Гюрля” в землището на с. Горно Черковище възлиза на 190 лв. (сто и деветдесет лева).

Справедливата пазарната стойност е без ДДС.

## III. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

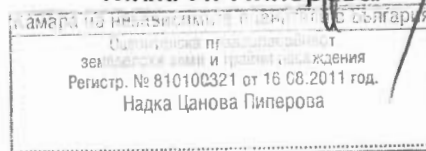
Оценителят декларира, че:

- в рамките на своята компетентност и добросъвестност балансите направени в този доклад са истинни, и че не е укрил умишлено никаква важна информация;
- правата върху собствеността са извлечени от правните документи за имота;
- не се поема отговорност за въпроси от юридически характер;
- нямам личен интерес – сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценявания имот;
- нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и е зависимо от определената стойност;

Заключенията и предложенията съдържащи се в този доклад имат препоръчителен характер и Възложителя не е обвързан с тях /съгласно чл.6(3) от Закона за независимите оценители /ДВ бр. 98 от 14. ноември 2008 г./.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Н. Пиперова/



# О Б Щ И Н А   К А З А Н Л Ъ К

## **С К И Ц А**

№ 676 /28.06.2016 г.  
М 1:1000

на новообразуван имот № 603.183

по плана на новообразуваните имоти на местност "ГОРЛЯ", с. ГОРНО ЧЕРКОВИЩЕ, код по ЕКАТТЕ: 49076, община КАЗАНЛЪК, одобрен със заповед № 299 от 24.04.2008 г. на областен управител на област Стара Загора

Имотът е собственост на:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, БУЛСТАТ 000817778,

Документ: № от г.

Площ на поземлен имот: 304 кв.м.

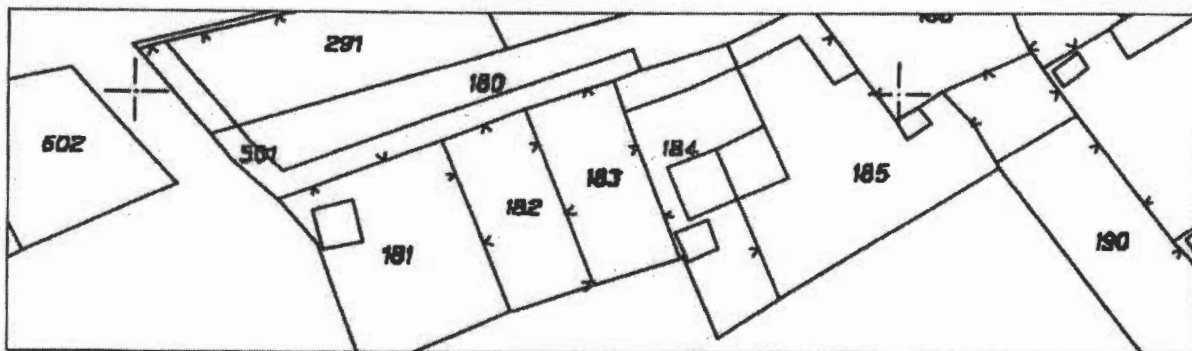
Трайно предназначение : Земеделска територия

НТП : Нива

Категория на имота : VII

При съседи на имота:

1. 603.501 Полски път
2. 603.182 Нива
3. Землищна граница
4. 603.184 Нива



Скицата има срок на валидност 6 месеца.

Изработил:

/Д. Говедаров/

Съгласувал:

/инж. Ж. Узунчева/

**ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**

№ 338 / 29.06. .....2016 г.

Община Казанлък издава настоящото в уверение на това, че:

Имот № 603.183, местност „Гюрля“, землище с. Горно Черковище с ЕКАТТЕ 49076,  
попадащ в терен по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, има следните характеристики:

1. Категория на земята при неполивни условия: VII /седма/
2. Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в землището на което се намира:
  - До 1 км ☐
  - От 1 до 3 км ☐
  - От 3 до 6 км ☒
  - От 6 до 8 км ☐
3. Местоположение на поземления имот спрямо пътна мрежа с трайна настилка:
  - До 1 км ☐
  - Над 1 км ☒

Удостоверението да послужи пред Дирекция „Местни данъци и такси“, Община Казанлък.

Изготвил:

Деян Говедаров Гл. спец. "УППК"





ОБЛАСТ СТ.ЗАГОРА  
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК  
ДИРЕКЦИЯ "МП"  
ГР. КАЗАНЛЪК, БУЛ. "АЛ. БАТЕНБЕРГ" № 4

Изх. № 7404029478 / 01.07.2016 г.

**УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК**

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

**ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 6165 с.ГОРНО ЧЕРКОВИЩЕ , описание на земята: нива - местност "Гюрля", идентификатор 603.183 и представляващ - земеделска земя, НИВИ, Категория VII, с площ 304.00 кв.м

данъчната оценка на гореописания имот е: 12.20 лв. словом:  
ДВНАДЕСЕТ ЛВ. И 20 СТ.

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

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , ЕГН/БУЛСТАТ: 000817778 - няма непогасени задължения за имота  
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2016 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404029478/01.07.2016 г., за да послужи пред Община Казанлък.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 01.07.2016 г.

Подпис: .....  
Издаде: Милена Иванова Трифонова





## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ:.....  
/подпис и печат/

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Обвх №: 7119/08.07.2016  
 Акт 144 по чл. 22 и дело 4571

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Горбана Дзвко

/име, презиме и фамилия/



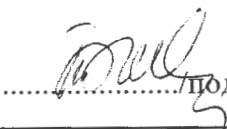
## АКТ № 3319

## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 3319

|                                                                |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                           | 8.7.2016 г.                                                                                                                                                                    |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                           | чл. 56 и чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС; чл. 25 от ЗСПЗЗ; §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ и заповед №1115/ 08.07.2016 г. на кмета на община Казанлък.                                            |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                    | ПОЗЕМЛЕН ИМОТ , с обща площ 304 ( триста и четири кв.м.)<br>Трайно предназначение на земята: земеделска територия. Начин на трайно ползване: нива. Категория на имота – седма. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                   | област Стара Загора, община Казанлък,<br>гр.(с.) с.Горно Черковище<br>ЕКАТТЕ: 49076<br>кв: 603 УПИ<br>пл./ид. №: 183<br>ж.к.:<br>ул:<br>бл: вх: ет: ап.№: №:                   |
| 5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | северозапад – имот 603.501 (полски път); североизток – имот 603.184;<br>югоизток – землищна граница и югозапад – имот 603.182.                                                 |
| 6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 12,20 лв.                                                                                                                                                                      |

|                                                                                      |                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                     | Няма                                                                                                |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ                                          | Няма                                                                                                |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ                                                  |                                                                                                     |
| От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост. |                                                                                                     |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ                                                                   |                                                                                                     |
| Таня Василева Бъчварова, мл.експерт ИУС                                              | <br>.....ПОДПИС/ |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ                                                                        |                                                                                                     |

ИНЖ. НАДКА ЦАНОВА ПИПЕРОВА  
гр. Стара Загора , ул. "Братя Жекови" №31 , вх. А , ап. 26 тел. 042628772

**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА**

**НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**ПИ 616.485, М. „АЯ ПЪТЕКА” ПО ПЛАНА НА**

**НОВООБРАЗУВАНИТЕ ИМОТИ НА С. ГОРНО ЧЕРКОВИЩЕ**

октомври 2016 г.

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

**ПИ №616.485, м."АЯ ПЪТЕКА" В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ГОРНО ЧЕРКОВИЩЕ  
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул." Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е имот, съставляващ ПИ №616.485, м."Ая пътека" в землището на с. Горно Черковище, Община Казанлък с площ 1.642 дка, собственост на Община Казанлък – общинска частна собственост.

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

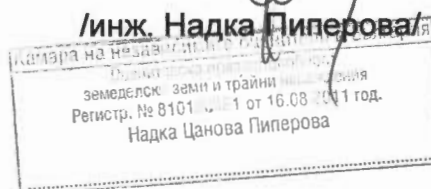
**Дата на оценката:** Датата на информационната база, уточнена с възложителя е 20.10.2016 г., която се явява като ефективна дата на оценката.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

**Пазарна стойност: 1180 лв. ( хиляда сто и осемдесет лева)**

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Надка Пиперова/



## ДОКЛАД

**Възложител:** Община Казанлък

**Изпълнител:** инж. Надка Цанова Пиперова, гр. Стара Загора, ул." Братя Жекови" 31, вх. А – лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност, съответно:

- Рег. № 100101602 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Рег. № 810100321 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

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

**Обект на оценката:** Обект на настоящата оценка е поземлен имот № 616.485, м."Ая пътека" в землището на с. Горно Черковище, Община Казанлък с площ 1.642 дка, собственост – Общинска частна

**Предназначение на оценката:** Предназначението на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя.

**Стандарт на стойността:** Справедлива пазарна стойност – идеализираната пазарна стойност определена като предполагаема цена за прехвърляне на собствеността на оценявания имот, която осигурява мотивираност в продавача и купувача за извършване на сделка в условията на достатъчна информираност за предмета на сделката и съществуващите пазарни условия за нейното осъществяване.

**Методи на оценка:** 1. „Сравними неконтролирани цени”  
2. Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./

**Правен статут:** Съгласно представените на оценителя документи поземленият имот е собственост на Община Казанлък - Акт № 119 за частна общинска собственост от 28.01.2016 г. на Служба по вписванията

**Технически характеристики на имота:** Имота се идентифицира като имот №616.485 по плана на новообразуваните имоти на с. Горно Черковище и е с площ 1.642 дка.

Трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – ниви

Категория на земята – четвърта

**Пазарни позиции на имота:** Размера, формата и разположението на имота определят добри шансове за реализацията му на свободния пазар. Пазарните позиции на оценявания имот се определят от следните фактори.

## I. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

### 1. Оценка по метода „Сравними неконтролирани цени”

#### Описание на метода

При този метод се изхожда от покупни цени на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот или се използват подходящи ориентировъчни стойности на земята. Ориентировъчните стойности за земята са подходящи когато са дефинирани съобразно местните условия при съблюдаване на разположението и нивото на развитие и са определени според вида и размера на строителното използване, нивото на развитие, големината и формата на имота. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравними имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на земята, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

#### Определяне стойността на имота

Поради липса на конкретни сравняеми обекти, оценката е направена по средни пазарни цени за района, по собствена информация на оценителя.

| №  | Определяне на справедлива пазарна стойност на земя                                     | Мярка    | Стойност |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| I  | Общи данни                                                                             |          |          |
| 1. | Идентификация на имота: ПИ №616.485, м."Ая пътека", с. Горно Черковище, общ. Казанлък  |          |          |
| 2. | Площ на имота                                                                          | дка      | 1.642    |
| 3. | Дата на оценката 20.10.2016 г.                                                         | EUR/BGN  | 1.95583  |
| II | Ценова индикация за стойност на земята на база сравнителни данни от пазарно предлагане |          |          |
| 1. | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                | EUR/ дка | 450      |
| 2. | Средна единична стойност на терени с идентичен начин на трайно ползване                | лв/ дка  | 880.124  |
|    | Кръгло:                                                                                | лв/дка   | 880      |

### 2. Оценка по метода „Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ, бр.45/2008 г./

При този метод цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Текущата пазарна цена на земята съгласно чл. 2 от Наредбата се определя по формулата:

$$\text{Цкор.} = \text{Цб} \times /1 + \text{K1} + \text{K2} + \text{K3} + \text{K5} + \text{K6}/$$

| №  | Наименование                                                        | Имот<br>№ 616.485 |
|----|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. | Площ на имота - дка                                                 | 1.642             |
| 2. | Категория на земята                                                 | IV                |
| 3. | Начална цена по категория – Цбп – лв/дка                            | 430               |
| 4. | Корекционни коефициенти съгласно чл.4, ал.1<br>/K1+ K2+ K3 +K5+ K6/ | 0.10              |
|    | K1 – площ на имота                                                  | -0.10             |
|    | K2 – поливност на имота                                             | 0.00              |
|    | K3 – отстояние от основни пазари – до 10 км. от<br>гр. Казанлък     | 0.20              |
|    | K5 – отстояние до урбанизирана територия- до 1 км                   | 0.00              |
|    | <b>Текуща пазарна цена на земята – Цкор.-лв/дка</b>                 | <b>473</b>        |

### 3. Определяне на крайната стойност на земята

| №  | Метод на оценка                                             | Стойност на<br>земята<br>лв/дка | Теглови<br>коефициенти | Претеглена<br>стойност<br>на земята<br>лв/дка |
|----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| 1. | Сравними неконтролирани<br>цени                             | 880                             | 0.6                    | 528                                           |
| 2. | Наредба за реда за определяне<br>на цени на земеделски земи | 473                             | 0.4                    | 189                                           |
|    | Всичко:                                                     |                                 | <b>лв/дка</b>          | <b>717</b>                                    |

**Приета пазарна стойност на земята: 717 лв/дка**

Направените оценки по избраните методи образуват ценовия диапазон, в рамките на който се търси крайната оценка.  
Използваните теглови коефициенти изразяват субективното мнение на оценителя за състоянието /търсенето и предлагането/ на пазара на земеделски земи в община Казанлък.

**Стойност на земята: 717 лв/дка x 1.642 дка = 1177 лв.**

**Крайна стойност на земята: 1180 лв.**

*Пазарната стойност на поземления имот, определена по методите „Сравними неконтролирани цени“ и „Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи“ възлиза на 1180 лв. ( хиляда сто и осемдесет лева).*

## II. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

Получената стойност на оценявания имот по избраните методи на оценка „Сравними неконтролирани цени“ и „Наредба за реда за определяне на цени на

земеделски земи" отразява техническото състояние, спецификата и характера на имота.

Анализирайки пригодимостта на използваните методи към оценявания имот и предназначението на оценката считаме, че справедливата пазарна стойност трябва да се определи на основа на получените стойности по метода „Сравними неконтролирани цени" и "Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи".

**Справедливата пазарна стойност на ПИ №616.485, м."Ая пътека" в землището на с. Горно Черковище възлиза на 1180 лв. ( хиляда сто и осемдесет лева).**

**Справедливата пазарната стойност е без ДДС.**

### **III. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ**

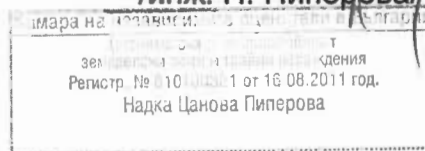
Оценителят декларира, че:

- в рамките на своята компетентност и добросъвестност балансите направени в този доклад са истини, и че не е укрил умишлено никаква важна информация;
- правата върху собствеността са извлечени от правните документи за имота;
- не се поема отговорност за въпроси от юридически характер;
- нямам личен интерес – сегашен или замислен за в бъдеще , относно оценявания имот;
- нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и е зависимо от определената стойност;

Заклученията и предложенията съдържащи се в този доклад имат препоръчителен характер и Възложителя не е обвързан с тях /съгласно чл.6(3) от Закона за независимите оценители /ДВ бр. 98 от 14. ноември 2008 г./.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Н. Пиперова/



# О Б Щ И Н А К А З А Н Л Ъ К

## С К И Ц А

№ 1097/ 12.10.2016 г.  
М 1:1000

на новообразуван имот № 616.485

по плана на новообразуваните имоти на местност „АЯ ПЪТЕКА“, с.ГОРНО ЧЕРКОВИЩЕ, код по ЕКАТТЕ: 49076, община КАЗАНЛЪК, одобрен със заповед № 299 от 24.04.2008 г. на областен управител на област Стара Загора

Имотът е собственост на:

1.ОБЩИНА КАЗАНЛЪК,

Документ: АОС № 3184 от 25.01.2016 г. издаден от Кмета на община Казанлък, вписан в АВ с акт № 119 / 28.01.2016 г., том: 2, регистър: 511, дело: 332

Площ на поземлен имот: 1642 кв.м.

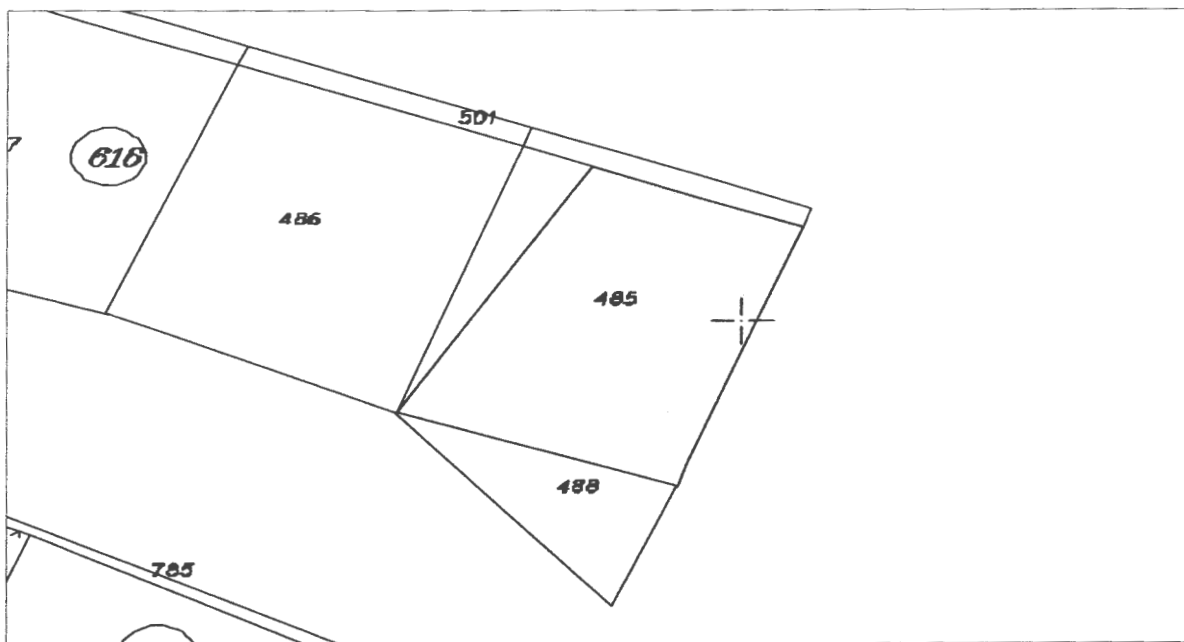
Трайно предназначение : Земеделска територия

НТП : Нива

Категория на имота : IV

При съседи на имота:

1. 616.501 Улица
2. 616.486 Нива
3. 616.488 Полски път
4. Землищна граница



Скицата има срок на валидност 6 месеца.  
Скицата да послужи за отдел "ИУС".

Изработил:.....  
/Д.Говедаров/

Съгласувал:.....  
/инж.Ж.КАЗАНЛЪК





## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх № 511

28-01-2016

Акт 119 том 2 № 332  
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

/име, презиме и фамилия/



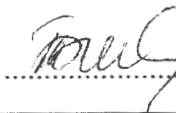
## АКТ № 3184

## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 3184

|                                                                |                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                           | 25.1.2016 г.                                                                                                                                                                                            |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                           | чл. 56 и чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чл. 25 от ЗСПЗЗ; §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, План на новообр. имоти, одобрен със зап. №299/ 2008 г. на обл. упр.-Ст. Загора; зап. №63/2016 г. на кмета на общ. Казанлък     |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                    | ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с обща площ 1642 ( хиляда и шестстотин четиридесет и два кв.м.)<br>трайно предназначение - земеделска територия; начин на трайно ползване - нива; четвърта категория на имота.           |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                   | област Стара Загора, община Казанлък,<br>гр.(с.) с.Горно Черковище<br>ЕКАТТЕ: 49076<br>кв: 616 УПИ: Заповед: №299/ 2008 г.<br>пл./ид. №: 485 местност: "Ая пътека"<br>ж.к.: ул:<br>бл: вх: ет: ап.№: №: |
| 5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | североизток – ПИ №616.501; югоизток – землищна граница; югозапад – ПИ №616.488 и северозапад - ПИ №616.486                                                                                              |
| 6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 190,60 лв.                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                      |                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                     | Няма                                                                                         |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ                                          | Няма                                                                                         |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ                                                  |                                                                                              |
| От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост. |                                                                                              |
|      |                                                                                              |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ                                                                   |                                                                                              |
| Таня Василева Бъчварова, мл.експерт ИУС                                              |  /подпис/ |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ                                                                        |                                                                                              |

# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 719 / 15.12. 2015 г.

Община Казанлък издава настоящето в уверение на това, че:

Имот №616.485 местност „Ая пътека“ в землището на с. Горно Черковище с ЕКАТТЕ 049076, общ. Казанлък има следните характеристики:

1. Категория на земята при неполивни условия: село (IV)
2. Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в землището на което се намира:
  - До 1 км ☐
  - От 1 до 3 км ☐
  - От 3 до 6 км ☒
  - От 6 до 8 км ☐
3. Местоположение на поземления имот спрямо пътна мрежа с трайна настилка:
  - До 1 км ☒
  - Над 1 км ☐

Удостоверението да послужи пред дирекция „Местни данъци и такси“, община Казанлък.

Изготвил:

Д. Говеваров





Изх. № 7404025993 / 11.01.2016 г.

**УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК**

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

**ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 6165 с.ГОРНО ЧЕРКОВИЩЕ , описание на земята: АЯ ПЪТЕКА, идентификатор 616.485 и представляващ - земеделска земя, НИВИ, Категория IV, с площ 1642.00 кв.м

данъчната оценка на гореописания имот е: 190.60 лв. словом:

**СТО И ДЕВЕТДЕСЕТ ЛВ. И 60 СТ.**

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

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, ЕГН/БУЛСТАТ: 000817778 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2016 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404025993/11.01.2016 г. на да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 11.01.2016 г.

Подпис: .....

Издал: Мая Мареева Узунова



40