



ОБЩИНА САДОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ

гр. Садово, ул. „Иван Вазов” № 2, тел.: 03118/2250; централа: 03118/2601; 2171
e-mail: sadovo@sadovo.bg

До Общински съвет Садово

ОБЩИНА САДОВО	Деловодство
Област Пловдивска	
Изм.№: 18-00-177	
Дата: 18.11.2025	

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО

ОТНОСНО: Придобиване чрез покупка от община Садово на част от поземлен имот 188 и поземлен имот 187 в кв.17 по кадастрално регулационния план /КРП/ на село Кочево с обща площ 132 кв.м. попадащи в улици с осови точки 28-38 и улица с осови точки 28-29..

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с необходимостта от разширение обхвата на предвидената площ за улица с осови точки 28-38 и улица с осови точки 28-29 по кадастрално регулационния план /КРП/ на село Кочево, които попадат в частите от поземлен имот 188 и поземлен имот 187, кв. 17 по плана на Кочево с обща площ 132 кв.м. попадащи в улици собственост на Тодор Генчев и Веселина Генчева, съгласно представените документ: констативен нотариален акт за право на собственост по давност – обстоятелствена проверка № 159, том I, рег. 867, нот. дело 138/2012 година, вх. рег. 1295/12, акт 183, том 4, дело 580/2012 година, от страна на община Садово са предприети действия по водене на преговори с посочените собственици на ПИ с цел тяхното придобиване чрез покупко – продажба на недвижими имоти, а именно:

Част от поземлен имот 188 в кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989 година, която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 с площ 51 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ XI-188 и частта от ПИ 187 която участва в същата улица;

Част от поземлен имот 187 в кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989 година, която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 с площ 71 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 188 която участва в същата улица;

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989 година, която част от имота участва в улица с о.т. 28-29 с площ 10 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 187 която участва в улица с о.т. 28-29.

В този случай собственикът на имота има право да поиска изменение на ПУП-ПР, така че регулационната линия откъм улица да премине по имотната граница на Поземлен имот 188 и поземлен имот 187 в кв. 17, което ако бъде одобрено, ще наруши профила на улицата и нормативно определените ширини за този тип транспортна инфраструктура. Улицата е реализирана и се ползва. Предвид гореизложеното е целесъобразно Община Садово да придобие в собственост чрез покупка 132 кв.м. от площта на ПИ 188 и ПИ 187, попадащи в улици с осови точки 28-38 и улица с осови точки 28-29.

Имоти са предвидени за закупуване в „Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на община Садово, област Пловдив за 2025 година”.

Приложено Ви представям: скици на имотите, данъчни и пазарни оценки.

Във връзка с гореизложеното, предлагам да вземете следното

РЕШЕНИЕ:

По т.....от дневния “ Придобиване възмездно чрез покупко- продажба от община Садово на част от поземлен имот 188 и поземлен имот 187 в кв.17 по кадастрално регулационния план /КРП/ на село на Кочево с обща площ 132 кв.м. попадащи в улици с осови точки 28-38 и улица с осови точки 28-29.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ САДОВО

Предвид мотивите: Община Садово да придобие в собственост чрез покупка на 132 кв.м. от площта на ПИ 188 и ПИ 178, попадащи в улица с осови точки 28-38 и улица с осови точки 28-29 във връзка с необходимостта за разширяване на предвидените площи за улица

На основание Чл. 21 ал.1 т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.8, ал.1, чл. 34 ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.21, ал.4 и ал.5 от Закона за общинската собственост .

РЕШИ:

1. Дава съгласие община Садово да придобие възмездно, чрез покупко-продажба част от поземлен имот 188 и поземлен имот 187 в кв.17 по кадастрално регулационния план /КРП/ на село на Кочево с обща площ 132 кв.м. попадащи в улици с осови точки 28-38 и улица с осови точки 28-29, а именно:

Част от поземлен имот 188, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989 година, която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 с площ 51 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ XI-188 и частта от ПИ 187 която участва в същата улица,

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989 година която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 с площ 71 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 188 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989 година която част от имота участва в улица с о.т. 28-29 с площ 10 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 187 която участва в улица с о.т. 28-29,

II. Приема за справедлива пазарната оценка в размер на 6 000.00 лева (шест хиляди лева / определена от лицензиран оценител. Същата се приема от ОбС - Садово за справедлива пазарна оценка на поземлените имоти.

Данъчната оценка на горепосочените имоти е в размер на 583,50 лева /петстотин осемдесет и три лева и петдесет стотинки/ съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6613030835/18.11.2025г. издадена от отдел „Местни приходи и контрол“ –Садово.

III .Възлага на Кмета на община Садово да определи условията на договорите за покупко-продажба, условията на плащане, както и да извърши необходимите процедурни действия по покупката на поземлените имоти и по изпълнение на решението.

ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО





ОБЩИНА САДОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ

гр. Садово, ул. „Иван Вазов“ № 2, тел.: 03118/2250; централа: 03118/2601; 2171
e-mail: sadovo@sadovo.bg

С К И Ц А

№485/13.11.2025 год.

М 1:1000

На частта от ПИ 187 в кв. 17 попадаща в улица с о.т. 38-28-29 и Частта от ПИ 188 в кв. 17 попадаща в улица с о.т. 38-28 по КРП на село Кочево, общ.Садово, обл.Пловдивска, одобрен със Зап. № 27 от 1989г. на Кмета на Община Садово.

Собственост по данни от регистъра към КРП:

1.Тодор Ганчев и Веселина

Ганчева с документ за собственост:

нот.акт № 159, том I, рег.№ 867, дело № 138/ 2012г., вписан с вх. рег. № 1293, акт № 183, том 4, дело № 570 от 05.04.2012год. на Агенция по вписвания- град Асеновград.

Частта от ПИ 187 попадаща в улица с о.т. 38-28 е с площ 71 кв.м., при граници: улица, УПИ I-187 и ПИ 188. Незастроен.

Частта от ПИ 187 попадаща в улица с о.т. 28-29 е с площ 10 кв.м., при граници: улица, ПИ 189 и УПИ I-187. Незастроен.

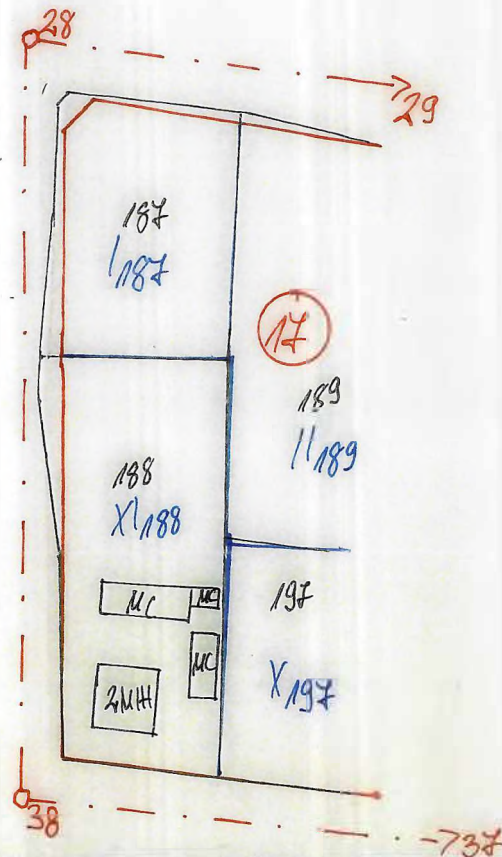
Частта от ПИ 188 попадаща в улица с о.т. 38-28 е с площ 51 кв.м., при граници: улица, ПИ 187 и УПИ XI-188. Незастроен.

Уличната регулация не е приложена.

Скицата се издава служебно, за да послужи пред отдел „Управление на собствеността“.

Изработил: /гл. спец. „АБ“ Диана Тянва/

Завершил: /Главен архитект – арх. Златко Конов/





ОБЛАСТ ПЛОВДИВ
ОБЩИНА САДОВО
В ОТДЕЛ "МЕСТНИ ПРИХОДИ И КОНТРОЛ"
4122 гр.САДОВО ул.ИВАН ВАЗОВ № 2

Изх. № 6613030835 / 18.11.2025 г.
РНУ: 316bccf6-16c3-4e01-8d74-fca189f71ed3

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

ТОДОР ГАНЧЕВ

ЕГН / ЛНЧ
Адрес за кореспонденция

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6613Н29558, находящ се в 4119 с.КОЧЕВО, планоснимачен номер части от ПИ187 и 188 от 1989 год квартал 17, УПИ парцел попадащи в улици с о.т. 38-28 и 28-29 одобрен през 1989 г. идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	132,00			1/2	291.80 лв.	583.50 лв.
					149.20 €	298.34 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 583.50 лв. / 298.34 € словом: ПЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА и 50 СТОТИНКИ / ДВЕТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО и 34 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 291.80 лв. / 149.20 € словом: ДВЕТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА и 80 СТОТИНКИ / СТО ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 20 ЕВРО ЦЕНТА

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ТОДОР ГАНЧЕВ - собственик		Няма непогасени задължения
ВЕСЕЛИНА ГАНЧЕВА - собственик		Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

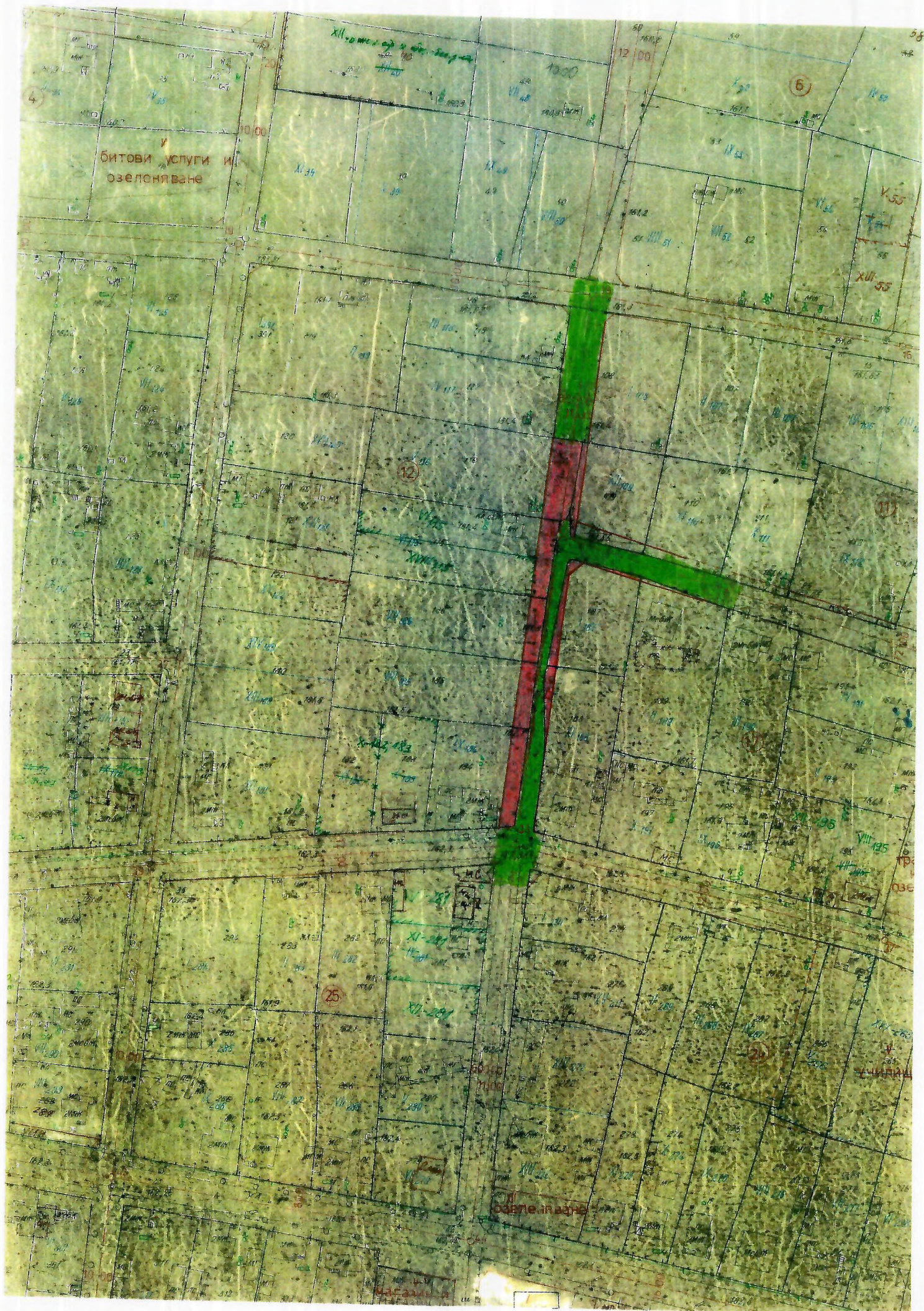
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, 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. № 6613030835/18.11.2025 г., за да послужи пред лица, органи
и институции, пред които е необходимо.
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САДОВО , актуални към 18.11.2025 г.

Подпис

Издава: Любимина

Георгиева



Нотариална такса по ЗНот.

Удостоверяван
материален интерес:

303.10 лв.

Пропорц. такса:39,66... с ДДС лв.

Обикн. Такса12..... с ДДС лв.

Допълнит. Такса лв.

Всичко:51,66.....с ДДС лв.

Сметка №5224 от 2012 г.

Квитанция.....

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. рег. №от 05.04.2012

Акт № 183 том 7.....дело № 570/2012

Партидна книга: том.....стр.....

Такса за вписване по ЗДТ:

10 лв.

Кв. №от 05.04.2012

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КОНСТАТИВЕН НОТАРИАЛЕН АКТ

за право на собственост по давност - обстоятелствена проверка

Акт 159 том ...I... рег. № 867 Нот. дело № 138 от 2012 г.

Днес 05.04.2012 г. /пети април две хиляди и дванадесета година/, в канцеларията ми в гр. Асеновград, аз Арусяк Пейчева – Нотариус, рег. № 605 НК с район на действие Асеновградски РС, на основание извършената обстоятелствена проверка и постановлението ми от 05.04.2012 г. /пети април две хиляди и дванадесета година/, издадено въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по нотариално дело № 138 от 2012 г., с което е признато правото на собственост по давност, както и на основание чл. 79 от Закона за собствеността и съгласно чл. 587 ал.2 от ГПК, и приложените към молбата на молителите: **ТОДОР**

ГАНЧЕВ, ЕГН с л.к. № издадена от на

постоянен адрес: и съпругата

ВЕСЕЛИНА **ГАНЧЕВА, ЕГН** с лична карта №

изд. на с постоянен адрес:

писмени документи, а именно: 1.

Молба – декларация изх. № 12-00-256 от 28.03.2012 г. изд. от община Садово 2.

Удостоверение изх. № 12-00-166 от 06.03.2012 г. изд. от община Садово 3.

Удостоверение № ИГ-01-51 от 28.03.2012 г. на Областна администрация Пловдив

4. Нотариален акт за покупко – продажба акт № 473, том III, дело № 988 от 1975 г.

на Асеновградски районен съдия и Нотариален акт за покупко – продажба срещу

задължение за издръжка и гледане акт № 2099, том XI, дело № 3078 от 1993 г. на

Нотариус при Асеновградски районен съд 5. Скици № 373"а"/19.12.2011 г. и №

374/19.12.2011 г. изд. от община Садово 6. Удостоверения за данъчна оценка с изх.

№ 90 и 91 от 17.01.2012 г. изд. от община Садово 7. Декларации по чл. 25, ал. 8 от

ЗННД 8. Квитанции, съставих настоящия нотариален акт, с който признавам

молителите **ТОДОР** **ГАНЧЕВ, ЕГН** с лична карта №

изд. на от МВР – Пловдив, с постоянен адрес:

и съпругата **ВЕСЕЛИНА**

ГАНЧЕВА, ЕГН с лична карта № изд.

на от МВР – Пловдив, с постоянен адрес:

за собственици на основание давностно владение

продължило повече от 10 /десет/ години на следните недвижими имоти:-----

-----**I. Част от Поземлен имот 188 /сто осемдесет и осем/, в квартал 17**

/седемнадесет/, по плана на село Кочево, община Садово, област Пловдив, одобрен

със заповед № 27 от 1989 г., находящ се в село Кочево, община Садово, област Пловдив, която част от имота участва в улица с о.т. 23-38 /двадесет и осем – тридесет и осем/ с площ 51 кв.м. /петдесет и един квадратни метра/, с неприложена улична регулация, незастроен, при граници и съседи на часта: улица, УПИ XI-188 и частта от ПИ 187, която участва в същата улица.-----

-----Данъчната оценка на гореописания в пункт първи имот е 117,10 лв. /сто и седемнадесет лева и десет стотинки/-----

-----II. Част от Поземлен имот 187 /сто осемдесет и седем/, в квартал 17 /седемнадесет/, по плана на село Кочево, община Садово, област Пловдив, одобрен със заповед № 27 от 1989 г., находящ се в село Кочево, община Садово, област Пловдив, която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 /двадесет и осем – тридесет и осем/ с площ 71 кв.м. /седемдесет и един квадратни метра/, с неприложена улична регулация, незастроен, при граници и съседи на часта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 188, която участва в същата улица.-----

-----III. Част от Поземлен имот 187 /сто осемдесет и седем/, в квартал 17 /седемнадесет/, по плана на село Кочево, община Садово, област Пловдив, одобрен със заповед № 27 от 1989 г., находящ се в село Кочево, община Садово, област Пловдив, която част от имота участва в улица с о.т. 28-29 /двадесет и осем – двадесет и девет/ с площ 10 кв.м. /десет квадратни метра/, с неприложена улична регулация, незастроен, при граници и съседи на часта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 187, която участва в улица с о.т. 28-38 -----

-----Данъчната оценка на гореописаните в пункт втори и трети имоти е общо 186,00 лв. /сто осемдесет и шест лева/-----

-----Настоящият акт се състави и подписа в шест еднообразни екземпляра.-----

-----При съставяне на акта се представиха следните документи: Постановление от 05.04.2012 г. /пети април две хиляди и дванадесета година/ издадено въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по нотариално дело № 138 от 2012 г. и 1. Молба – декларация изх. № 12-00-256 от 28.03.2012 г. изд. от община Садово 2. Удостоверение изх. № 12-00-166 от 06.03.2012 г. изд. от община Садово 3. Удостоверение № ИГ-01-51 от 28.03.2012 г. на Областна администрация Пловдив 4. Нотариален акт за покупко – продажба акт № 473, том III, дело № 988 от 1975 г. на Асеновградски районен съдия и Нотариален акт за покупко – продажба срещу задължение за издръжка и гледане акт № 2099, том XI, дело № 3078 от 1993 г. на Нотариус при Асеновградски районен съд 5. Скици № 373”а”/19.12.2011 г. и № 374/19.12.2011 г. изд. от община Садово 6. Удостоверения за данъчна оценка с изх. № 90 и 91 от 17.01.2012 г. изд. от община Садово 7. Декларации по чл. 25, ал. 8 от ЗННД 8. Квитанции

НОТАРИУС:

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА САДОВО
ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ: инж. Нина

Демирева-Иванова.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Част от поземлен имот 188, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 с площ 51 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ XI-188 и частта от ПИ 187 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 с площ 71 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 188 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.т. 28-29 с площ 10 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 187 която участва в улица с о.т. 28-29.

Адрес на обекта: с.Кочево
Ул. „“ №

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Относително постоянна към 3 ноември 2025г

6000 ЛВ

шест хиляди лева/

Дата на оценката: 3 ноември 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ОБОВЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

НАЙ-ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВАТА
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ**

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА
Декларация на оценителя по чл. 21 от Закон за независимите оценители
в България /ДВ бр. 98/2008/

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ/ПРИЛОЖЕНИЯ

РЕЗЮМЕ

Обект:

НЕДВИЖИМ ИМОТ.

Част от поземлен имот 188, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.г. 28-38 с площ 51 кв.м с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ XI-188 и частта от ПИ 187 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.г. 28-38 с площ 71 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 188 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.г. 28-29 с площ 10 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 187 която участва в улица с о.г. 28-29.

Собственик

Тодор
Веселина

Ганчев

Ганчева

Предназначение

☐ търговско☐ жилищно☐ производствено☒ друго☐ услуги

Местоположение на имота:

с.Кочево
Улица с о.г.28-38 по ПУП на с.Кочево

Възложител на оценката:

Община Садово,

Изпълнител на оценката:

инж. Нила

Демирева-Иванова

Липценз №

1882/1993г. на АП - за оценка на недвижими имоти

Сертификат за оценителска правоспособност №

190100544/14.12.2009г на КНОБ

Цел на оценката:

определяне на справедлива пазарна стойност на имота с цел сделка

Естество на имота, съответно на вещните права, които ще бъдат предмет на оценка:

☐ сграда/сгради☐ част от сграда☒ парцел☒ с право на собственост в/у земята☐ с право на строеж

Оценка на недвижимия имот

Пазарна стойност:

6000 лв

Крайно заключение за стойността:

6000 лв

Дата на оценката:

3 ноември 2025 год.

Дата на заявката:

28 октомври 2025 год..

Валидност на оценката:

шест месеца от датата на оценката

Част от поземлен имот 188, поземлен имот 187, кв.17 по плана на Кочево с
обща площ 132кв.м. попадащи в улица

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ОБЕКТ: Част от поземлен имот 188, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 с площ 51 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ XI-188 и частта от ПИ 187 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 с площ 71 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 188 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.т. 28-29 с площ 10 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 187 която участва в улица с о.т. 28-29 .

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И АДРЕС: Обекта се намира във с.Кочево, общ. Садово, селище от VII-ма категория съгласно ЕКНМ, на територията на Област Пловдив.

СОБСТВЕНОСТ: Частите от поземлен имот 188, поземлен имот 187, кв.17 по плана на Кочево с обща площ 132кв.м. попадащи в улица са собственост на Тодор Генчев и Веселина Генчева, съгласно представените документ: нот.акт №183, т.4 дело 570/2012г вх. рег 1293/12г

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Населено място: ☐ Град ☒ Село ☐ Извън нас. място

Категория: ☐ Първа ☐ Втора ☐ Трета ☐ Четвърта
☐ Пета ☐ Шеста ☒ Седми ☐ Осма

Търговски характер: ☒ Същински център ☐ Разширен център ☐ Зона

Зона: ☐ Първа ☒ Втора

ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Търговски характер на района: ☐ атрактивен ☒ нормален за зоната ☐ без особено значение

Застроеност: ☒ над 75% ☐ (25÷75)% ☐ под 25%

Ползване: **жилищно застрояване 90%**

Развитие: ☐ бързо ☒ устойчиво ☐ бавно

Поддържане:	Отлично ☐	Мн. добро ☒	Добро ☐	Задоволително ☐	Лошо ☐
Привлекателност:	Отлична ☐	Мн. добра ☒	Добра ☐	Задоволителна ☐	Лоша ☐
Тенденции в пазарните цени на имотите:		Нарастват ☐	Устойчиви ☒	Намаляват ☐	Липсват ☐
Тенденции за развитие на района:		Мн. добри ☐	Добри ☒	Задоволителни ☐	Лоши ☐
Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:			Голямо ☐	Средно ☒	Липсва ☐
Пазарно търсене на собственост от оценявания вид:			Голямо ☐	Средно ☒	Липсва ☐

Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип за покупко - продажба:
☐ превишаване на търсенето над предлагането

Част от поземлен имот 188, поземлен имот 187, кв.17 по плана на Кочево с обща площ 132кв.м. попадащи в улица

- ☒ балансирано търсене и предлагане
- ☐ превишаване на предлагането над търсенето

Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип под наем

- ☐ превишаване на търсенето над предлагането
- ☒ балансирано търсене и предлагане
- ☐ превишаване на предлагането над търсенето

Транспортна достъпност

Мн. добра	Добра	Задоволителна	Лоша
☐	☒	☐	☐

КОМЕНТАР:

Недвижимият имот се намира в с.Кочево, населено място от III -ма категория.

Територията е поддържана и е с изградена инфраструктура - електрозахранване, водопровод, пътища. Съществува добра транспортна достъпност от републиканската пътна мрежа. Пазарът на недвижимите имоти от този вид е с засилен интерес.

Привлекателност на имота според неговото местоположение –добра.

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Част от поземлен имот 188, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 с площ 51 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ XI-188 и частта от ПИ 187 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.т. 28-38 с площ 71 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 188 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г която част от имота участва в улица с о.т. 28-29 с площ 10 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица, УПИ I-187 и частта от ПИ 187 която участва в улица с о.т. 28-29 .

НАЙ-ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

Възможно най-пълно и ефективно използване на имота от гледна точка на физическите характеристики: *за улица*

Допустимо ползване с оглед на действащи правила, ред и норми, установени от закона: *за улица*
Приложен стандарт на стойността.

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ- предполагаема пазарна цена, срещу която дадена собственост би могла да се прехвърли в пряка сделка между информиран и желаещ продавач и информиран и желаещ купувач.

ОЦЕНКА НА ИМОТА:

Приложено определение за Пазарна стойност - предполагаема пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли, в пряка сделка между информиран и желаещ продавач и информиран и желаещ купувач.

Пазарна цена (справедлива пазарна стойност) е стойността на оценявания обект, получена при условията на долу упоменатите методи, определена е без данък добавена стойност.

Използвани методи за оценка на недвижимия имот:

1. **Метод на сравнителните продажби** - базира се на регистрираната информация за извършени продажби на имоти, близки по качества и параметри до оценявания.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност е получена, като е приложен сравнителния подход.

При прилагането на този подход (**метод на сравнителните продажби**) се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на предишни сделки. При използването на този подход е необходимо данните за сравняемите обекти да бъдат действително сходни -

Част от поземлен имот 188, поземлен имот 187, кв.17 по плана на Кочево с обща площ 132кв.м. попадащи в улица

имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, към която се изготвя оценката да са близки.

Пазарната стойност на обекта на оценка

- Пазара на обекти от този тип в района: активност, атрактивност, евров еквивалент на продаваните обекти, инфлационни индекси на цените на недвижими имоти и др.

- пазарния статус на имота: разположение, степен на изграденост на елементите на КОО, инженерна инфраструктура, привлекателност на насел. място и района, екологично състояние и др..

• Сазарания статус на оценяваната сграда, предназначение, вид на сградата, вид строителство, конструкция, степен на завършване, външни инсталации, подобрения и др.

Направените корекции чрез приравнени цени за продадени аналогични обекти за периода на оценката в района отчитат приравнената им еквивалентна полезност спрямо оценявания имот, произтичаща от местоположението, стопанското предназначение на обекта и техническите и функционалните му параметри.

имот 188 и 187, кв. 1" в с.Кочезо с обща площ 132 кв.м.

Метод на "Сравнителната стойност"

АНАЛОГ ПРОДАВА УПИ		Предлаг. цена:	ПЗП	Цена на кв.м.	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:
Източник:	https://www.imot.bg/objava-1r175975230456114-prodava-partset-otdelna-stroyka-na-bucharest Предлагаме Ви парцел с площ от 788 кв.м. в с. Кочево. Имотът представлява дворно място в регулацията на селото, е построена в него къща, която след нужните ремонти може да се обзавемени, също така двора	31 000 €	788 кв.м	39,34 €	0,94 0,96 0,98 -0,23 0,17 0,83	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / Виз.Ел. ТЕЦ, Газ, достъп Индивидуални / Лице, Физ. съст., подобрения / ОБЩ Корект-т 32,65 €
Източник:	https://www.imot.bg/objava-1r176196046087502-prodava-partset Имотът представлява дворно място със стара сграда с ток. Канализацията е пред лицето на имота. Намира се в непосредствена близост до асфалтиран път	35 000 €	545 кв.м	54,26 €	-0,06 -0,10 0,00 -0,10 -0,26 0,74	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / Виз.Ел. ТЕЦ, Газ, достъп Индивидуални / Лице, Физ. съст., подобрения / ОБЩ Корект-т 40,16 €
Източник:	https://www.alo.bg/parcel-v-s-botvarci предлага за продажба УПИ със готов проект за сущипия на поппон. Имотът има 170 метра лице на черен път и е само на 210 метра от асфалтов път, което осигурява бърза връзка с основната пътна	140 160,00 €	7008 кв.м	20,00 €	-0,10 -0,05 0,00 0,06 0,20 0,80	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / Виз.Ел. ТЕЦ, Газ, достъп Индивидуални / Лице, Физ. съст., подобрения / ОБЩ Корект-т 16,00 €
ка ефективна стойност	Срок за реализиране на сделка в месеци Дисконто в процент / годишен ОЛП+4%	6 0,05%	4,0500%	140 кв.м 27,87 € на кв.м.	0,78 отбив за ефективна отбив за сделка	29,60 € 0,80 0,9800
				Прието за оценката	23,21 €	45,40 лв

Оценка по метода Сравнителна стойност на земята

Оценявани ял	Етаж	Площ /кв.м./	Средна пазарна стойност за кв.м	Сравнителна стойност
имот 188 и 187, кв.17 в с.Кочево с обща площ 132 кв.м.		132,00 кв.м	23,21 €	3 100 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ		132,00 кв.м		3 100 €

Част от поземлен имот 188, поземлен имот 187, кв.17 по плана на Кочеве с
обща площ 132кв.м. попадащи в улица

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
за СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Част от поземлен имот 188, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г. която част от имота участва в улица с от. 28-38 с площ 51 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица УПИ XI-188 и частта от ПИ 187 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г. която част от имота участва в улица с от. 28-38 с площ 71 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица УПИ I-187 и частта от ПИ 188 която участва в същата улица.

Част от поземлен имот 187, кв.17 по плана на с.Кочево, одобрен със заповед № 27/1989г. която част от имота участва в улица с от. 28-29 с площ 10 кв.м. с неприложена улична регулация, незастроен, при граници на частта: улица УПИ I-187 и частта от ПИ 187 която участва в улица с от. 28-29.

6000 лева

/ шест хиляди лева /

Направените оценки по избраните методи, образуват ценови диапазон, в чийто рамки се търси и крайната пазарна стойност на обекта. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието на пазара на недвижими имоти в с. Поповица и конкретно за оценявания обект към датата на оценка. Отчетени са тенденциите за развитие на пазара на имоти като цяло.

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 скрил умишлено никаква важна информация; лично е извършил оглед на оценявания имот отътре и отвън;

- няма личен интерес - сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценявания имот или относно участниците в продажбата;
- нито насмането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и, е зависимо от изчислената стойност;
- всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени на оценителя и съдържащи се в доклада, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност, за точността на предоставената информация.

Съставителя на доклада обръща внимание върху факта, че съдържанието е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен за служебно ползване и е собственост на възложителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно, независимият оценител счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези, използвани в настоящия доклад.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ по чл. 21 от Закон за независимите оценители в България (ДВ бр. 98/2008)

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ/ ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Скица на имотите от плана.
- пот. акт №183, т.4 дело 570/2012г вх. рег 1293/12г
- Оглед на обекта,
- Сертификат на независим оценител №100100544/14.12.2009г
- Пазарно проучване и др.

Оценител

/ инж. Н.Демирева- Иванова /

Част от поземлен имот 188, поземлен имот 187, кв.17 по плана на Кочево обща площ 132кв.м. попадащи в улица