



ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

4122 гр. Садово, ул. "ИванВазов" № 2, тел. централа: 03118/26-01 и 03118/ 21-71; факс 03118/ 25 – 00, ел. адрес obsadowo@abv.bg

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ САДОВО

ОБЩИНА САДОВО Област Пловдивска	Деловодство
Изх.№: 18-00-92	
Дата: 19.07.2024	

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От **Димитър Здравков** – кмет на община Садово, област Пловдив

ОТНОСНО: Разпореждане с незастроен урегулиран поземлен имот IV-266 в кв. 22 по кадастрално регулационния план на село Поповица, община Садово.

Госпожи и господа общински съветници,

Общината притежава незастроен урегулиран поземлен имот IV-266, в кв. 22 по кадастрално регулационния план на село Поповица с площ 1 670 кв.м. Собствеността на имота е регистрирана с АЧОС № 138 от 26.09.2022 година. Към гореописания имот има проявен интерес за закупуване. Пазарната оценка за имота е 62 040.00 лева (шестдесет и две хиляди и четиридесет лева) без включен ДДС, определена от лицензиран оценител, при данъчна оценка от 9 443.90 лева (девет хиляди четиристотин четиридесет и три лева и деветдесет стотинки).

Имот IV-266, в кв. 22 по кадастрално регулационния план на село Поповица се намира северно от центъра на село Поповица, като до имота се достига по асфалтова настилка.

Имотът е обрасъл с буйна растителност и от години не се ползва. Намира се до Детската градина на село Поповица.

Предвиден е за разпореждане в „Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на община Садово, област Пловдив за 2024 година“.

Приложено Ви представям: АЧОС № 138 от 26.09.2003 г., скица на имота, становище на кмета на село Поповица, заявление за покупка № ЗГ- 221/17.05.2024 година от Пламен Петричев, пазарна оценка, данъчна оценка.

Във връзка с горе изложеното предлагам да вземете следното

РЕШЕНИЕ :

По т.....от дневния ред „Разпореждане с незастроен урегулиран поземлен имот IV-266 в кв. 22 по кадастрално регулационния план на село Поповица, община Садово“.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ САДОВО

Предвид следните фактически мотиви: Получаване на приходи за общината, проявен интерес за закупуване

и

на основание Чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 1, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 53, ал. 1 от Наредба № 2 на Общински съвет - Садово

Р Е Ш И

I. Да се проведе публичен търг с явно наддаване за продажба на имот общинска собственост, представляваща незастроен урегулиран поземлен имот IV (четвърти) – 266 (двеста шестдесет и шест) в кв. 22 (двадесет и втори) по кадастрално регулационния план на Поповица, с площ 1 670 кв.м. (хиляда шестстотин и седемдесет кв.м.), при граници: улица, улица поземлен имот 804 (осемстотин и четири), урегулиран поземлен имот III (трети) -267 (двеста шестдесет и седем).

II. Приема за справедлива пазарната оценка в размер на 62 040.00 лева (шестдесет и две хиляди и четиридесет лева), без включен ДДС, определена от лицензиран оценител, при данъчна оценка 9 443.90 лева (девет хиляди четиристотин четиридесет и три лева и деветдесет стотинки).

III. Определя начална тръжна цена в размер на 62 040.00 лева (шестдесет и две хиляди и четиридесет лева), въз основа на пазарната оценка, изготвена от оценител, без включен ДДС.

IV. Възлага на кмета на общината да извърши необходимите процедурни действия по провеждане на търга и да определи условията на договора за продажба, включително условията на плащане.

ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО



Съгласувал: Главен юрисконсулт
Светлана Атанасова

Изготвил предложението:
Н. Попова - Главен спей



26.09.2022
Съдебна палата по граждански дела гр. Пловдив
Актов № 11 / 2022 г. дело № 26
Съдия: Иванчо Димитров
Секретар: [Blank]
Съдебно отделение: [Blank]

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА САДОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВ, БУЛСТАТ-000471582

УТВЪРЖДАВАМ;
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ
(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Иванчо Димитров
(име, презиме, фамилия)

АКТ N:138
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2
Досие: 138

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.09.2022 год., гр. Садово, област Пловдив
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИДЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроен урегулиран поземлен имот IV (четвърти)- 266 (двеста шестдесет и шести) с площ 1670 кв.м. (хиляда шестстотин и седемдесет кв.м.) в кв. 22 (двадесет и втори) по подробния устройствен план на с. Поповица, одобрен със заповед №15/ 1989 година
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Пловдив, община Садово, село Поповица, Незастроен урегулиран поземлен имот IV - 266 в кв. 22 по подробния устройствен план на с. Поповица.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	Улица, улица, ПИ 804, УПИ VIII- 264 и УПИ III- 267.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	9 443.90 лева (девет хиляди четиристотин четиридесет и три лева и деветдесет стотинки).

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 27/08.12.2017 год.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Кмета на община Садово- чл. 12, ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Надежда Попова Главен специалист „ Общинска собственост” Съгласувал Главен юристконсулт Светлана Атанасова	
Подпис	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ Данните в графа „3” са съгласно скица № 247/09.09.2022 год. на община Садово на отдел "ТСУ ,С и А ".	



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

№ 189 / 28.05.2024год.
М 1:1000

На ПИ 266, за който е отреден УПИ IV-266 в кв. 22 по КРП на с. Поповица, общ. Садово, обл. Пловдивска, одобрен със Заповед № 15 от 1989г. на Кмета на Община Садово.

Собственост по данни от регистъра към КРП:

1. Община Садово с документ за собственост:

- АЧОС № 138 от 26.09.2022г., вписан с вх. рег. № 4283, акт № 11, том 16 от 2022г. на Агенция по вписвания – град Асеновград.

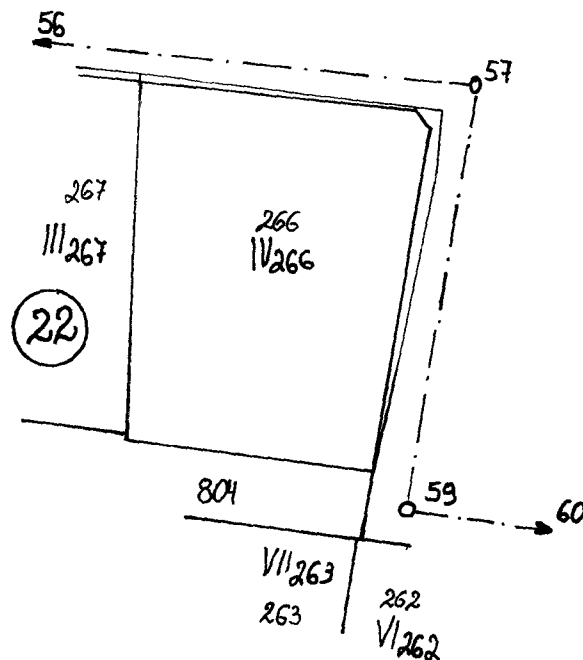
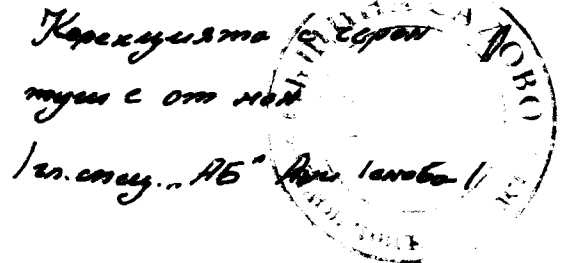
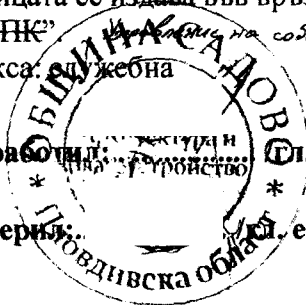
За ПИ 266 в кв. 22 е отреден УПИ IV-266 с площ 1670 кв.м., при граници: от две страни улица, ПИ 804 и УПИ III - 267. Незастроен. Регулацията е приложена.

Скицата се издава във връзка със заявление с вх.№ ЗГ-221/17.05.2024г., за да послужи пред отдел „МПК“ на Агенция по вписванията.

Такса: служебна

Изработил: гл. спец. „АБ“ Ани Генова/

Заверил: гл. експ. „КР“ инж. Янка Топузова/



ДО

КМЕТА НА ОБЩИНА

ГР.САДОВО

ОБЩИНА САДОВО

ДЕЛОВОДСТВО

гр. Садово, обл. Плевдивска

РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА

ЗТ-221/17.05.2024

ЗАЯВЛЕНИЕ

От ПЛАМЕН ПЕТРИЧЕВ

/трите имена или наименование и седалище за юридическо лице/

С адрес: гр. ВАРНА, ул. ОБЯРИЦЕ 38

/населено място, улица, номер/

Телефон за връзка 088 787 604

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

НЕЛАЖ ДА ЗАКУПЯ

ОТНОСНО ЗАКУПУВАНЕ НА ОБЩИНСКИ

ИМОТ УПИ IV-266 кв 22 по ПЛАН

НА С ПОЛОЖИЦА С ПЛОЩ 1670м²

СЪИТАМ, ЧЕ ЗАЯВЛЕНИЕТО МИЩЕ

БЪДЕ ОПОБРЕНО

Дата: 17.05.2024

подпис:

изх№ 9 /30.05.2024г

Кметство Поповица с. Поповица общ. Садово
4127 с. Поповица ул.8-ма № 5, тел. 03110 / 2150,03110 / 2294
e-mail : kmetstvo_popovica@abv.bg

До
Кмета на община
Садово

СТ А Н О В И Щ Е

от Веска Мирчева
Кмет с.Поповица

Уважаеми господин Здравков,
Във връзка с постъпило заявление с вх№ЗГ-201/17.05.2024г. подадено от Пламен Петричев, с адрес: гр. Варна, ул."Оборище"№38, във връзка със закупуване на общински имот представляващ: урегулиран поземлен имот IV-266,кв.22,с площ 1670 кв.м.по кадастрално регулационния план на с. Поповица ,давам моето положително становище.

Кмет с. Поповица

/В. Мирчева /



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

Изх. № 6613028396 / 05.06.2024 г.
РНУ: 3ce86c55-72f6-4d67-818f-5e35ddda3928

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА САДОВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000471582

Адрес за кореспонденция
ул. ИВАН ВАЗОВ № 2, гр. САДОВО 4122

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 4127 с.ПОПОВИЦА , кадастрален номер 266 от 1989 год квартал 22, УПИ парцел IV-266 одобрен през 1989 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 670,00		1/1	9 443,90	9 443,90

данъчната оценка на гореописания имот е: 9443.90 лв. словом
ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 9443.90 лв. словом
ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6613028396/04.06.2024 г., за да послужи пред лица, органи и институции, пред които е необходимо.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САДОВО , актуални към 05.06.2024 г.

Подпис:

Издава: Иванка

Панайотова

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ

*Незастроен урегулиран поземлен имот с площ 1670 кв.м.,
съставляващ УПИ IV-266 в кв.22 по ПУП на с.Поповица,
община Садово, област Пловдив*

юни 2024 г.
гр. Пловдив

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Предмет на заданието : Оценява се правото на собственост върху незастроен урегулиран поземлен имот, находящ се в с.Поповица, община Садово.

Възложител : Община Садово

Изпълнител : инж. Запрянка Райчева – сертификат за оценка на недвижими имоти рег.№100102282 от 27.12.2016 год., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Идентификация на имота : Незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 640 кв.м., съставляващ УПИ IV-266 в кв.22 по ПУП на с.Поповица, одобрен със Заповед №15/1989 год. на Кмета на община Садово, предназначен за жилищно строителство, при граници : от север и изток - улици, от юг - ПИ №804, от запад - УПИ III-276.

Цел на оценката : Определяне пазарната стойност на правото на собственост върху урегулирания поземлен имот с цел продажба.

Права върху недвижимия имот :

Правото на собственост върху оценявания УПИ IV-266 в кв.22 по ПУП на с.Поповица се притежава от Община Садово, съгласно Акт за частна общинска собственост № 138 от 26.09.2022 год., издаден от Община Садово и вписан в Служба по вписванията гр.Асеновград с Акт №11, том 16 дв.вх.рег.№4174, вх.рег.№ 4283 от 30.09.2022г.

Използвани методи за оценка :

Метод на пазарните сравнения – базира се на регистрирана информация за извършени продажби на имоти, близки по качества и параметри на оценявания.

Резултат от оценката :

Пазарна стойност на правото на собственост върху незастроен УПИ IV-266 в кв.22 по ПУП на с.Поповица с площ от 1 670 кв.м.:

62 040 лева без ДДС
37.15 лв/кв.м.

74 448 лева с включен ДДС

Ефективна дата на оценката : 06.06.2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ :

/ инж.З.Райчева /

Изпълнител : инж. Запрянка Райчева – сертификат за оценка на недвижими имоти рег.№100102282 от 27.12.2016 год., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Оценителят декларира, че :

- ▶ имам нужната компетентията за изготвяне на оценката ;
- ▶ съм в състояние да предостави обективна и безпристрастна оценка :
 - не съм скрила умишлено никаква важна информация;
 - нямам личен интерес – сегашен или замислен за бъдеще относно оценявания имот;
 - нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от определената стойност.

▶ нямам участие или връзка с предмета на оценка, както и с Възложителя на оценката

Идентификация на имота : Незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 640 кв.м., съставляващ УПИ IV–266 в кв.22 по ПУП на с.Поповица, одобрен със Заповед №15/1989 год. на Кмета на община Садово, предназначен за жилищно строителство, при граници : от север и изток - улици, от юг - ПИ №804, от запад - УПИ III–276.

Цел на оценката : Определяне пазарната стойност на правото на собственост върху поземления имот с цел продажба.

Оценката не може да бъде използвана извън тази цел.

Права върху недвижимия имот :

Правото на собственост върху оценявания УПИ IV–266 в кв.22 по ПУП на с.Поповица се притежава от Община Садово, съгласно Акт за частна общинска собственост № 138 от 26.09.2022 год., издаден от Община Садово и вписан в Служба по вписванията гр.Асеновград с Акт №11, том 16 дв.вх.рег.№4174, вх.рег.№ 4283 от 30.09.2022г.

База на стойността : Базата на стойността е възприета в категорията, показваща най-вероятната цена, която може да се постигне при размяна в условията на свободен и отворен пазар. Определена е **пазарната стойност** на правото на собственост, т.е. оценената сума, срещу която даден актив може да смени собственика си към датата на оценка чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Използвани методи за оценка :

- *Метод на пазарните сравнения* – базира се на регистрирана информация за извършени продажби на имоти, близки по качества и параметри на оценявания. Отчитат се специфичните особености на имота.

Ефективна дата на оценката : становището за стойността е валидно към датата на оценка – 06.06.2024 г.

Обхват на проучванията : Проучванията обхващат правото на собственост на Община Садово върху УПИ IV–266 в кв.22 по ПУП на с.Поповица. Не са поставени условия по заданието за оценка, ограничаващи проучванията във връзка с оценката на правото на собственост върху имота.

По време на изготвяне на оценката са извършени проучвания в достатъчен обем и обхват, гарантиращи необходимата обосновка на оценката.

Независимият оценител не е извършил на място оглед на имота, но са използвани аероснимки от софтуерната програма за географска информация Google Maps.

Проучвания отговарят на целта на оценката и възприета база на стойността.

Вид и източник на използваната информация : Оценката е изготвена на база предоставените от Възложителя :

- Акт за частна общинска собственост № 138 от 26.09.2022 год., издаден от Община Садово и вписан в Служба по вписванията гр.Асеновград с Акт №11, том 16 дв.вх.рег.№4174, вх.рег.№ 4283 от 30.09.2022г.

- Скица на имота, издадена на 28.05.2024 год. от Община Садово;

- Заявление от Пламен Петричев за закупуване на имота

- Становище на Кмета на с.Поповица

- Проучване на пазара на недвижими имоти в с.Поповица и др.села от общината.

Допускания : Пазарната стойност на правото на собственост върху имота е изградена върху следните основни допускания :

- Обектът се оценява от позиция на реалното му състояние към момента на оценката.

- Изходната информация, сведенията, документацията, предоставена от Възложителя се приемат за надеждни и верни ;

- Информацията за реализирани сделки, предоставена на оценителя и съдържаща се в оценката е получена от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер

- Оценителят счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други подходи и методи на оценка, различни от тези, използвани в настоящата оценка.

Ограничения и ограничителни условия относно използването, разпространението и публикуването на изготвената оценка : Анализите и стойностите в настоящия доклад се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявената цел и не могат да се използват извън контекста на доклада.

Съставителят на този доклад обръща внимание върху факта, че същият е предмет на конфиденциалност, предназначен е само за ползване от Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е други цели.

В доклада не се съдържа класифицирана информация.

Декларация : Настоящата оценка е изготвена съгласно Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018 г.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЕЛИЩЕТО И РАЙОНА

Съгласно ЕКАТТЕ в Република България село Поповица, община Садово, е селище от пета категория.

Отстои на 27 км източно от гр. Пловдив, на 10 км източно от гр. Садово и на 17 км северозападно от гр. Първомай.

Село Поповица е самостоятелно кметство в състава на община Садово. По данни на ГРАО към 15 март 2024 год. населението му наброява 1165 души.

На около 1 км северозападно от селото тече река Марица. Релефът е равнинно-хълмист, със средна надморската височина от 142 м.

През селото преминава гл.път №8 за Свиленград, в източната му част е разклона Бургас, както и жп линия Пловдив– Свиленград.

Жилищното застрояване в селото е ниско етажно, основно двуетажно, в самостоятелни парцели. Сградният фонд е добре поддържан. Сградите са с добра надеждност и експлоатационна годност.

В селото има действащи кметство, ОУ „Христо Ботев“, детска градина, пощенска служба, народно читалище „Пробуда 1908“ с библиотека, танцов и певчески състави, две църкви – православна „Свети дух“ и евангелистка църква; в местността Аязмото има малък параклис. Здравна служба обслужва населението на селото -първичната медицинска помощ за населението се осъществява от индивидуална лекарска практика и Пазарна оценка на незастроен УПИ IV-266, кв..22 по ПУП на с.Поповица

от специалист по дентална медицина. Селото има изградена мрежа от търговски обекти, ресторанти и кафенета, бензиностанция ОМV.

Селото е благоустроено и с добре изградена инженерна инфраструктура - електрификация, водоснабдителна мрежа, частична канализация; уличната мрежа е изградена, голяма част от улиците са с асфалто-бетонена настилка, оформени са тротоари; телекомуникационна инфраструктура - в селището има достъп до интернет, ефирен телевизионен сигнал, телефонна мрежа. Предоставят се основните пощенски услуги – доставка на писма и колети, изплащане на пенсии, пощенски записи.

Основната дейност в селището е земеделието, предимно зеленчукопроизводство, има и големи лозови масиви. Разположението на Поповица помага за развитието на ресторантьорството и авторемонтните услуги, където работи част от населението. В селото работи дружеството "Елит-95", което в кравекомплекса си в с.Поповица отглежда 5000 крави, биволи и подрастващи животни за производство на мляко и на цялата територия на общината произвежда земеделска продукция за изхранването на животните.

Транспортната достъпност на селището е много добра. Редовен автобусен транспорт осигурява връзките от и за с.Поповица чрез маршрутите Пловдив – Хасково и Пловдив – Първомай. Осигурен е и ж.п.транспорт. С лични МПС достъпът е много добър, по гл.път №8.

Привлекателността на населеното място е добра, обусловена от близкото отстояние до гр.Пловдив и добрите транспортни връзки, в т.ч. автобусен и ж.п.транспорт.

За продажба се предлагат предимно жилищни имоти. През последните години, във връзка с covid-пандемията и след нея се наблюдава голям интерес към селските имоти и увеличение на цените, особено за селата, отдалечени до 30 км. от Пловдив.

Няма данни за екологично замърсяване на селището. В него няма стопански или производствени обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда или производства, свързани със специален надзор по опазване на същата.

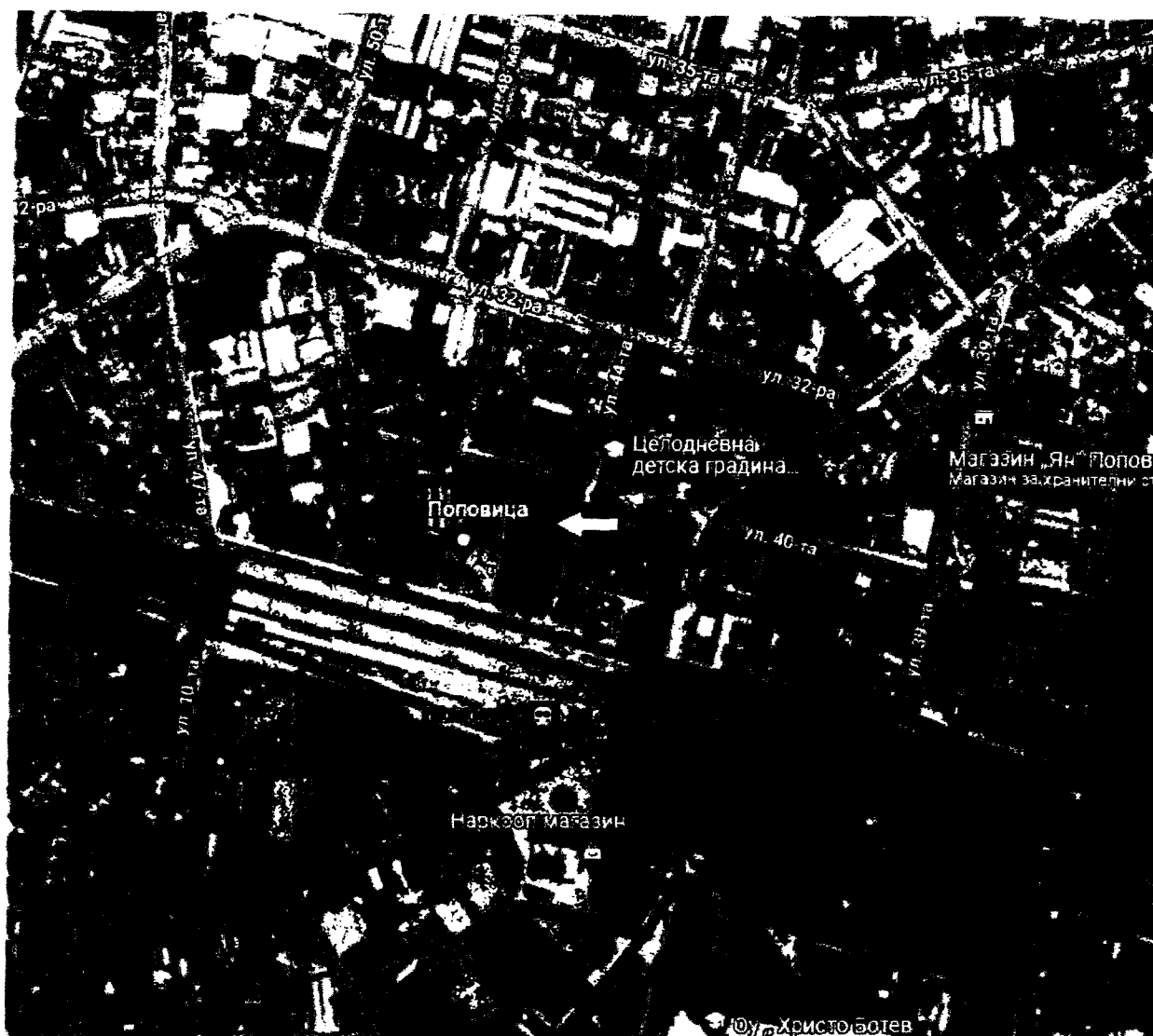
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕКТА

УПИ IV-266 в кв.22 по ПУП на с.Поповица се от север на ж.п.линиите, срещу гарата, до детската градина и югозападно от нея.

Кварталът е жилищен. Застрояването е с едно- и двуетажни къщи в самостоятелни поземлени имоти. Сградите са добре поддържани, с добра надеждност и експлоатационна годност. Улиците в квартала са с асфалто-бетонена настилка, изградени са тротоари.

Най-близките магазини за хранителни стоки са на около 240м северозападно и североизточно от имота.

Съседните имоти на оценявания от всички посои са застроени.



Оценяваният имот се идентифицира като УПИ IV-266 в кв.22 по ПУП на с.Поповица, одобрен със Заповед №15/1989 год. на Кмета на община Салово, предназначен за жилищно строителство, с площ от 640 кв.м., при граници : от север и изток - улици, от юг - ПИ №804, от запад - УПИ III-276.

Имотът е незастроен. Уличната и дворищната регулация са приложени.

Имот IV-266 в кв.22 има четириъгълна форма, трапецовидна, с лице около 40м на улицата от север с о.т.57-56 и около 48м на улицата от изток с о.т.57-59.

Теренът е равнинен, неограден.

Техническа инфраструктура в тази част на селището е изградена - ел.захранване и водопровод. Кварталът е без изградена канализационна мрежа, имотите са с поповни и септични ями.

Транспортната достъпност до имота е много добра. Улицата от изток с о.т.57-59 е с асфалтобетонена настилка, от север –не. Надлезът над ж.п.линиите е на около 450м на запад, а пешеходния подлез – на метри от имота, на гарата.

В Община Садово на 17.05.2024г. е постъпило заявление от Пламен Петричев с постоянен адрес гр.Варна, ул.“Оборище” №38 за закупуване на урегулirания поземлен имот.

4. ОЦЕНКА НА УРЕГУЛИРАНИЯ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Оценката на незастроения урегулиран поземлен имот е извършена при използване на пазарния подход и в съответствие с него - метод на пазарните сравнения.

При метода на пазарните аналози определянето на стойността на недвижимия имот (сгради и земя, респ. отстъпено право на строеж) се базира върху анализа на продажните стойности и другите условия на предлагани и осъществени трансакции с подобни или сравними обекти. Проучва се и се подбира информация за предлагани и реализирани продажни сделки, които биха удовлетворили изискванията за сравняемост с оценявания обект по отношение на качествени, пазарни и други характеристики и ползи от експлоатация. Ако в района на оценявания обект няма такива предлагани и реализирани продажни сделки, или ако броят им е сравнително недостатъчен, може да се използва информация за предлагани и реализирани продажни сделки и от други райони с подобни или близки характеристики.

Стойността, определена с помощта на този метод, отразява в максимална степен цената, която един добре информиран купувач би бил склонен да заплати за имота, въз основа на предлагането на подобни имоти в района.

Община Садово няма реализирани продажби през последните 12 месеца в с.Поповица. Последната продажба е от м.март 2022 год.на незастроен парцел с жилищно предназначение в кв.50 (на разклона за с.Селци), с площ 640 кв.м., при цена 17.84 лв/кв.м.

За аналози са избрани две продажби на община Садово на поземлени имоти в съседното село Чешнегирово и две оферти „продава“ на имоти с жилищно предназначение в с.Поповица от специализирания сайт за недвижими имоти <https://www.imot.bg>.

Други оферти „продава“ не се откриха в мрежата.

Офертите са дадени в приложение.

Сравняват се аналозите и оценяваният имот и се прилагат корекционни коефициенти за разлики в местоположението и селищата, площ, степен на изграденост на инженерната инфраструктура, отстъпка от офертна цена, актуализация на цената.

Оценка на УПИ IV-266, кв.22 е изготвена към м.ноември 2022 г. Към тая дата средната цена „продава“ на парцели в с.Поповица е била 31.04 лв/кв.м. Към ефективната дата на настоящия доклад средната цена „продава“ е 51.13 лв/кв.м., т.е. увеличение 65%. По данни на НСИ общия индекс на инфлация за периода е 1.7 %.

За целите на оценяването е приета актуализация на цената 15%.

Резултатите са показани в таблица.

№ по ред	Наименование	Оценяван имот	Пазарно свидетелство №1	Пазарно свидетелство №2	Пазарно свидетелство №3	Пазарно свидетелство №4
1	Данни имотите	за с.Поповица, незастроен УПИ IV-266, кв.22	с.Чешнегирово - ПИ 1052, вкл.в УПИ III-941а и УПИ V-942а, кв.87	с.Чешнегирово - ПИ 1078, вкл.в УПИ VIII-767, кв.104	Парцел с.Поповица	Парцел с.Поповица
1.1	Местоположение	в центъра, северно от ж.п.линиите, до ЦДГ	в Ю част, от запад граничи със Здравен дом	в югозападната част, краен квартал, на 500 м от училището, ъглов имот	Близо до центъра. Дървено бунгало, трайни насаждения.	с къща за бутане, масивни гараж 23м2 и стоп.постройка 10м2
1.2	Площ, м2	1670	169	40	860	847
1.3	Предназначение	жилищно застрояване	жилищно застрояване	жилищно застрояване	жилищно застрояване	жилищно застрояване
1.4	Инж. инфраструктура	Ел.и В до имота, на асфалт	Ел. В - до застроените от север имоти, асфалт	Ел. В, чакълирана улица, на 15 м от асфалт	Ел. В, сонда, на асфалт.	ток и вода в имота, на асфалтирана улица
1.5	Продажна цена, лв	?	4544.00	1200	38302	48896
1.6	Продажна цена, лв м2 без ДДС	?	26.89	30	44.54	57.73
1.7	Дата на сделката		9.2023	09.2023 г.	-	-
1.8	Продавач	Общ. Садово	Общ. Садово	Общ. Садово	частно лице	частно лице
2	Корекции за разлика в :					
2.1	местоположение селище		0%	4%	5%	5%
2.2	площ		-5%	-10%	-10%	-10%
2.3	инж. инфраструктура		0%	0%	-8%	-8%
2.4	отстъпка от офертна цена		0%	0%	-5%	-5%
2.5	статут допълв. застрояване		12%	12%	0%	-3%
2.6	актуализация		15%	15%	0%	0%
	Общо корекции		22%	21%	-18%	-21%
3	Цена коригирана		32.81	36.30	36.52	45.61
4	Коеф.на тежест		0.30	0.30	0.2	0.2
5	Претеглена стойност		9.84	10.89	7.30	9.12

Стойност, лв/кв.м. : 37.15
Стойност на УПИ : 62040.50
Закр.до : **62040.00** лв. без ДДС
74448 лв с ДДС

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

**Пазарна стойност на правото на собственост върху незастроен
УПИ IV-266 в кв.22 по ПУП на с.Поповица с площ от 1 670 кв.м.:**

62 040 лева без ДДС

37.15 лв/кв.м.

74 448 лева с включен ДДС

ОЦЕНИТЕЛ ·

/инж.З.Райчева/

ДЕКЛАРАЦИЯ

По член 21 от Закона за независимите оценители

Долуподписаната инж. Запрянка Райчева – сертификат за оценка на недвижими имоти рег. №100102282 от 27.12.2016 год., издаден от КНОБ,

ДЕКЛАРИРАМ :

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 оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз лично или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс 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 оценка или към възложителя на оценката.

гр. Пловдив

Декларатор :

06.06.2024 год.