



ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

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

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ГРАД САДОВО

Община	Садово	Област	Пловдив
Изм. №	18-00-111		
Дата	03 09 2024		

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Димитър Здравков – кмет на община Садово, област Пловдив

ОТНОСНО: Продажба на незастроен общински поземлен имот (ПИ) № 974, в кв. 16, по кадастрално регулационния план (КРП) на град Садово по реда на §8, ал.2, т. 1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията (ПР на ЗУТ) за прилагане на влязъл в сила, но неприложен дворищно регулационен план.

Госпожи и господа общински съветници,

Общината е собственик на незастроен поземлен имот (ПИ) № 974, с площ от 97 кв.м., включен в урегулиран поземлен имот VI-192, в кв. 16 по кадастрално регулационния план (КРП) на град Садово, одобрен със Заповед № 6 от 1993 год. и Заповед № АБ - 25/08.04.2024 година на Кмета на община Садово.

Собственик на останалата част от урегулиран поземлен имот VI -192 е Иван Гитев, съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 3 357 от 08.08.2019 година, Акт № 101, том 12, дело № 2020/2019 год., Акт № 61, том II, рег. № 2 809, дело № 245/2019 год.

До момента, посоченото УПИ е с неуредени регулационни сметки (планът по отношение регулацията на УПИ не е приложен).

Регулационният план за имота е одобрен през 1993 година. Същият е действащ, но не е приложен, тъй като общината се легитимира като собственик на реално определена част от УПИ, а останалата част от същия имот е собственост на друго лице. За да се приложи действащият план, е допустимо да се приложи реда на § 8, ал. 2, т. 1 от ПР на ЗУТ, т. е. господин Иван Гитев да закупи от общината нейната собственост в съответното УПИ. За приложен се счита ПУП по отношение на регулацията със сключване на окончателен договор за прехвърляне правото на собственост (§ 22 от Заключителните разпоредби на ЗУТ).

Господин Иван Гитев е подал заявление до общината за закупуване на общинска собственост.

Предлагам собственика на частта на общинския имот, чрез решение на ОбС - Садово да изрази съгласие Иван да придобие, чрез покупка част от незастроен общински поземлен имот № 974, включен в урегулиран поземлен имот VI -192, с площ от 97 кв.м. в кв. 19 по кадастрално регулационния план (КРП) на град Садово, одобрен със Заповед 6 от 1993 год. и Заповед № АБ -25/08.04.2024 година.

Предлагам общинския имот да се продаде на цена, равна на определената от лицензиран оценител, справедлива текуща пазарна оценка за него.

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

Прилагам извлечение от действащия КРП на град Садово по отношение на УПИ, документ за собственост на Иван Гитев, АЧОС № 193/03.07.2024 год., скица на имота, пазарна оценка на ПИ, данъчна оценка, заявление за закупуване.

Поради гореизложените мотиви и на основание чл.21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА и чл.6, ал.1 от ЗОС, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с §8, ал. 2, т. 1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията (ПР на ЗУТ), предлагам да вземете следното, решение:

РЕШЕНИЕ:

Общински съвет – Садово дава съгласие за продажба на общински незастроен поземлен имот № 974, включен в границите на урегулиран поземлен имот VI(шест) -192 (сто деветдесет и две), с площ от 97 кв.м.(деветдесет и седем кв.м.), в кв. 16, по кадастрално регулационния план (КРП) на град Садово, одобрен със заповед 6 от 1993 год. и заповед № АБ -25/08.04.2024 година на Кмета на община Садово, с граници: от две страни улица, урегулиран поземлен имот VII (седем) – 30 (тридесет), урегулиран поземлен имот VI (шест) - 192 (сто деветдесет и две), на собственика изразил желание да я закупи- Иван Гитев, за определената от лицензиран оценител пазарна оценка в размер на 4 300.00 лева (четири хиляди и триста лева), която се приема за справедлива, при данъчна оценка 481.80 лева (четиристотин осемдесет и един лева и осемдесет стотинки).

Разпореждането да се извърши за прилагане на влязъл в сила, но неприложен регулационен план на град Садово, община Садово по отношение на урегулиран поземлен имот VI (шест) - 192 (сто деветдесет и две) в кв.16 по кадастрално регулационния план (КРП) на град Садово, одобрен със заповед 6 от 1993 год. и заповед № АБ - 25/08.04.2024 година.

II. Възлага на кмета на общината да подпише договор за покупко – продажба в изпълнение на това решение, след влизането му в сила.

III. Кметът на общината да обяви решението на заинтересованото лице, което може да го обжалва пред Административен съд – Пловдив чрез Общински съвет – Садово, в 14 дневен срок от получаването му по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО:



Съгласувал: Главен юрисконсулт
Светлана Атанасова

Изготвил предложението:
Н. Попова - Главен спец. „ОС“



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ, БУЛ. ПАТРИОТИЗЪМ

Влизане по 30 ПЗ

Служба по вписванията

УТВЪРЖДАВАМ

КМЕТ НА ОБЩИНА

ДИМИТЪР

(име, презиме, фамилия)

ЗДРАВНОСЪ



СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, презиме, фамилия)

АКТ №193

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър?

Датум: 193

3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Незастроен поземлен имот 974 (деветстотин седемдесет и четири), включен в урегулиран поземлен имот VI (шест) - 192 (шестстотиндеветдесет и две), с площ 97 кв.м. (деветдесет и седем кв.м.) в кв. 16 (шестнадесет) по кадастрално регулационния план на град Садово, одобрен със Заповед № 6 от 1993 г. и Заповед № АБ - 25/03/04/2024 г. на кмета на община Садово

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА

Област Пловдив, община Садово, град Садово, Незастроен поземлен имот 974, включен в урегулиран поземлен имот VI - 192, с площ 97 кв.м. в кв. 16 по кадастрално регулационния план на град Садово.

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

УПИ VII- 30, УПИ VI -192, улица и улица.

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.

481.80 лева (четиристотин осемдесет и един лева и осемдесет стотинки).

7.5. СЪСТАВИЛИ

8. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ
Кмет на община Сливница № 12 от 5 от 300

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Надежда Попова
Главен спец. "Общинска собственост"

Съгласувал:
Главен архитект:
Светлана Атанасова

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Кметство № 12 от 28.05.2023 г. за предоставяне на права за управление на общинска собственост

12. ПОДСИГНА



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

№ 229/ 24.07.2024год.
М 1:500

На ПИ 974, включен в УПИ VI-192 в кв. 16 по КРП на град Садово, обл. Пловдивска, одобрен със Заповед № 6 от 1993г. и Заповед № АБ-25 от 08.04.2024г. на Кмета на Община Садово.

Собственост по данни от регистъра към КРП:

1.Община Садово – придаваемо място по регулация с документ за собственост:

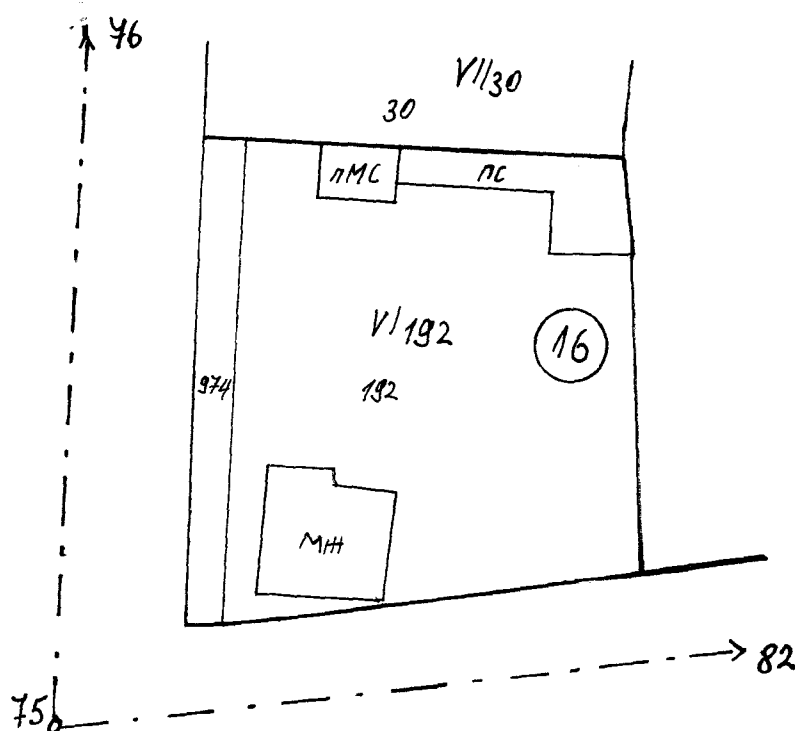
-АЧОС № 193 от 03.07.2024г., вписан с вх. рег. № 2878, акт № 86, том 10, дело № 2782/2024г. на Агенция по вписвания-град Асеновград.

ПИ 974 в кв.16 е с площ 97 кв.м., при граници: от две страни улица, ПИ 192, УПИ VII-30. Незастроен.

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

Изработил: гл. спец. „АБ“ Ани Генова/

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





ОБЩИНА САДОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ

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

ЗАПОВЕД № 15-25

гр. Садово ..08-04...2024 г.

На основание § 4, ал.6 от ПРЗ на Наредба РД-02-20-5 от 15.12.2016 год. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, във връзка с постъпило в община Садово заявление с входящ индекс ЗТ-285/12.03.2024 г. от Иван Гитев, за одобряване на проект за попълване на кадастралния план (ПКП) по отношение на УПИ VI-192 в кв.16 по КРП на град Садово, община Садово и предвид решение № 5, взето с протокол № 5 от 05.04.2024 г. на ОЕСУТ при община Садово, с което съветът е приел като технически и нормативно допустим проекта за ПКП и предвид, че внесенят проект е окомплектован с всички необходими документи и съдържа изискуемите данни, считам, че са налице всички правни и фактически основания за одобряване на исканото попълване на кадастралния план, поради което взех следното решение:

ОДОБРЯВАМ:

Попълване на кадастралния план в обхвата на УПИ VI-192 в кв.16 по КРП на град Садово, община Садово и образуването на нов поземлен имот в обхвата на УПИ VI-192 с новообразуван поземлен имот 974.

На основание § 4, ал.9 от ПРЗ на Наредба РД-02-20-5 от 15.12.2016 год за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, настоящата заповед подлежи на обжалване пред Административен съд Пловдив чрез кмета на община Садово, по реда на Административнопроцесуалния кодекс, в 14- дневен срок от съобщаването ѝ на заинтересованите лица по § 4, ал.8 и ал.9 от ПРЗ на Наредба РД-02-20-5 от 15.12.2016 год. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Заповедта да се обяви на посочените лица по реда на чл.61 от Административнопроцесуалния кодекс.

КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО:.....

/ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ/

Съгласували:

АРХ. ЗЛАТКО ЖОНОВ

Главен архитект на община Садово

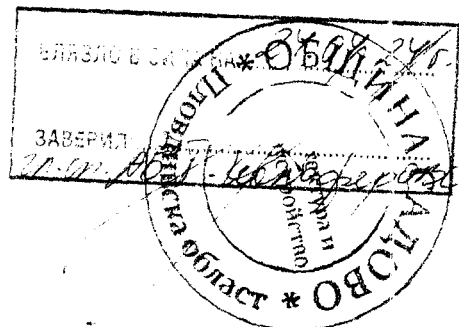
АРХ. ЙОРДАНКА ЗАПРЯНОВА

Главен експерт „Архитектура“

ИНЖ.ЯНКА ТОПУЗОВА

Главен експерт „Кадастър и регулации“

Я.Т./Я.Т





ОБЛАСТ ПЛОВДИВ
ОБЩИНА САДОВО
В ОТДЕЛ "МЕСТНИ ПРИХОДИ И КОНТРОЛ"
4122 гр.САДОВО ул.ИВАН ВАЗОВ N: 2

Изх. № 6613028382 / 04.06.2024 г.
РНУ: 12fc11e1-424c-4d36-9e68-d4f96940c7c6

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 4122 гр.САДОВО , кадастрален номер 974 от 2024 квартал 16, УПИ парцел ПИ 974 вкл.УПИ VI-192 одобрен през 2024 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:	97,00			1/1 481,80	481,80

данъчната оценка на гореописания имот е: 481.80 лв. словом
ЧЕТИРИСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 481.80 лв. словом
ЧЕТИРИСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 80 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6613028382/04.06.2024 г., за да послужи пред Лица, органи и институции, пред които е необходимо
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САДОВО , актуални към 04.06.2024 г.

Подпис
Издаде Любомира

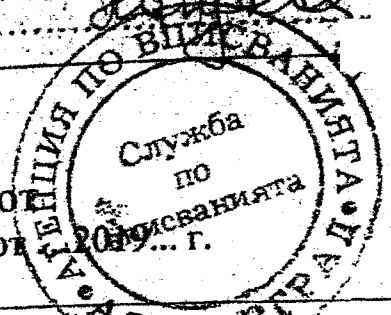
Георгиева

Нотариус № 9300..... лв.
Тропарна такса 1,68... с ДДС..... лв.
Общественост 12,00... с ДДС..... лв.
Доп. такса лв.
Всичко: с ДДС..... лв.
Смет. № от 2019... г.
Кв. № от г.

Служба по вписванията
Вх. рег. № 3358 от 08.08.2019 г.
Акт № том дело № г.
Партидна книга: том стр.
Такса за вписване по ЗДТ: лв.
Кв. № от 08.08.19 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Ylen... *Zampel*



НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко – продажба на недвижим имот
акт № ...61... том ...II... рег. № ...2809... дело № ...245... от ...

Днес, 08.08.2019 г. /осми август две хиляди и деветнадесета година, под името Арусяк Пейчева, Нотариус със съдебен район на действие Районен съд град Асеновград, рег. под № 605 на Нотариалната камара, в кантората ми в град Асеновград, ул. „Изложение“ № 1 етаж 2, стая 2, се явиха лично, непознатите ми: от една страна **ЕЛЕНА СТОЯНОВА, ЕГН** с лична карта от МВР – Пловдив, с постоянен адрес:

като „ПРОДАВАЧ“ и от друга страна **ИВАН ГИТЕВ, ЕГН** с лична карта № изд. на г. от МВР – Пловдив, с постоянен адрес: гр. като „КУПУВАЧ“ и след

като известих и се уверих в тяхната самоличност и дееспособност същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1. Продавачът **ЕЛЕНА СТОЯНОВА** продава на **ИВАН ГИТЕВ** следните собствени недвижими имоти, придобити по наследство, в името: **Поземлен Имот № 192 /сто деветдесет и две/,** в квартал 16 /шестнадесет/, находящ се в град Садово, община Садово, област Пловдив, с площ на Поземления имот: 791 кв.м. /седемстотин деветдесет и един квадратни метра/, при граници и съседи на ПИ 192: улица общинската част от УПИ VI – 192, УПИ VII – 30, УПИ IV – 25, УПИ V – 193, за който Поземлен Имот № 192 /сто деветдесет и две/ е отреден Урегулиран Поземлен Имот VI – 192 /шести – сто деветдесет и две/, в квартал 16 /шестнадесет/, по ПУП на град Садово, община Садово, област Пловдив, одобрен със заповед № 6 от 1993 г. на Кмета на община Садово, с площ на целият УПИ VI – 192 от 871 кв.м. /осемстотин седемдесет и един квадратни метра/, от които гореописания Поземлен Имот № 192 /сто деветдесет и две/ участва с цялата си площ от 791 кв.м. /седемстотин деветдесет и един квадратни метра/ и с 80 кв.м. /осемдесет квадратни метра/ участва община Садово, като тези 80 кв.м. /осемдесет квадратни метра/ собственост на община Садово не са предмет на сделката, при граници и съседи на УПИ VI – 192: от две страни улици УПИ VII – 30, УПИ IV – 25, УПИ V – 193, ведно с постресните и находящи се в имота: едноетажна с изба, полумасивна Жилищна сграда със застроена площ от 68 кв.м. /шестдесет и осем квадратни метра/, ведно с всички подобрения и приращения в имота, включително описаните по скица: едноетажна, полумасивна Селскостопанска сграда със застроена площ от 22 кв.м. /двадесет и два квадратни метра/ и едноетажна, паянтова Селскостопанска сграда със застроена площ от 59 кв.м. /петдесет и девет квадратни метра/. за които две селскостопански сгради не се представят строителни книжа или удостоверение за гърлимост, за сумата от 9300 лв. която сума Продавачът заяви, че е получила от Купувача

СОЯНОВА горепосаните в пункт първи на настоящия нотариален акт
недвижими имоти, за сумата от 9300 лв. /девет хиляди и триста лева/, която сум
Купувачът заяви, че е изплатена на Продавача, напълно и в брой, преди подписването
настоящия нотариален акт.

III. Страните декларират, че сумата посочена по-горе в размер на 9300 лв. /деве
хиляди и триста лева/, като продажна цена е действително уговореното плащане п
сделката. Продавачът декларира, че е единствен легитимен собственик на горепосаните
настоящия нотариален акт недвижими имоти, че към настоящия момент имотите не с
обременени с вещни тежести, ипотечи, възбрани или други вещни тежести, и имотите н
завържени, че същите не са предмет на съдебни спорове, не са отчуждени със сделка н
трети лица, и по отношение на същите няма наложена обезпечителна мярка п
ЗОПДПД /отм./ и/или по Закона за противодействие на корупцията и за отнемане н
незаконно придобито имущество, че от починалия/те наследодател/и няма оставени
завешания, и че няма извършен/и отказ/и от наследство.

След като се уверих, че продавачът е собственик на продаваните недвижими имоти
описани в пункт първи на настоящия нотариален акт, както и че са изпълнени особените
изисквания на закона, съставих настоящия нотариален акт в шест еднообразни
екземпляра. Актът се прочете на страните и след одобрението му, след като заявиха, че го
сключват по добра воля, разбират смисъла и значението му се подписа от тях, като си
и подписа и имената, и от мен - Нотариуса.

При съставянето на акта се представиха следните документи: 1. Нотариален акт за
обособност на недвижим имот по наследство и давност - акт № 204, том II, дело № 443 от
06.02.1975 г. на районен съдия при Асеновградския районен съд; 2. Удостоверение за
наследници № 18-00-568/06.12.2018 г. и № 18-00-567/06.12.2018 г. изд. от общ. Салово; 3.
Справка № 561/27.07.2019 г. изд. от общ. Салово; 4. Удостоверение за данъчна ставка №
18-00-567/06.12.2018 г. изд. от общ. Салово; 5. Декларации по чл. 264, ал. 1 от ЗОПДПД и по
чл. 264, ал. 2 от ЗОПДПД; 6. Вносни бележки за вносни такси.

ПРОДАВАЧ

Елена

Стойнова

КУПУВАЧ

Иван

Петров

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА САДОВО
ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ: инж. Нина Демирева-Иванова

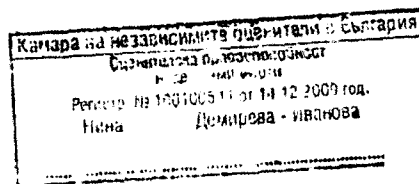
ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Незастроен поземлен имот 974, включен в урегулиран поземлен имот VI-192, кв.16 па плана на гр. Садово с площ 97 кв.м., одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.

Адрес на обекта: гр. Садово
Ул. „Васил Левски“ № 28

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
Относително постоянна към 26 август 2024г

4 300 ЛВ
Четири хиляди и триста лева!



Дата на оценката: 26 август 2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ОБОБЩЕНО 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

Незастроен поземлен имот 974 включен в урегулиран поземлен имот VI-192, кв.16 на плана на гр. Садово с площ 97 кв.м., одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.

РЕЗЮМЕ

Обект: **НЕДВИЖИМ ИМОТ,**
Незастроен поземлен имот 974,
включен в урегулиран поземлен имот VI-192,
кв.16 па плана на гр. Садово с площ 97 кв.м.,
одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.

Собственик: **ОБЩИНА САДОВО**
АЧОС 193/03.07.2024г.

Предназначение: жилищно друго
 търговско производствено услуги

Местоположение на имота: **гр. Садово**
УПИ VI-192, кв.16 по ПУП на гр. Садово

Възложител на оценката: **Община Садово.**

Изпълнител на оценката: **инж. Нина Ганчева Демирева- Иванова**
Лиценз No: **1882/1993г. на АП - за оценка на недвижими имоти**
Сертификат за оценителска правоспособност № **100100544/14.12.2009г 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: **4300 лв**
Крайно заключение за стойността: **4300 лв**

Дата на оценката: **26 август 2024 год.**
Дата на заявката: **06 август 2024 год..**
Валидност на оценката: **шест месеца от датата на оценката**

Незастроен поземлен имот 974 включен в урегулиран поземлен имот VI-192, кв.16 па
плана на гр. Садово с площ 97 кв.м., одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ОБЕКТ: Незастроен поземлен имот 974 включен в урегулиран поземлен имот VI-192, кв.16 па плана на гр. Садово с площ 97 кв.м., одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И АДРЕС: Обекта се намира във гр. Садово, общ. Садово, селище от V-та категория съгласно ЕКНМ, на територията на Област Пловдив.

Адрес на обекта: ул. "Васил Левски" № 28, гр. Садово.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Населено място: **Град** Село Извън нас. място
Категория: Първа Втора Трета **Четвърти**
 Пета Шеста Седма 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

Поддръжане:

Отлично	<input type="checkbox"/>	Мн. добро	<input checked="" type="checkbox"/>	Добро	<input type="checkbox"/>	Задоволително	<input type="checkbox"/>	Лошо	<input type="checkbox"/>
---------	--------------------------	------------------	-------------------------------------	-------	--------------------------	---------------	--------------------------	------	--------------------------

Привлекателност:

Отлична	<input type="checkbox"/>	Мн. добра	<input checked="" type="checkbox"/>	Добра	<input type="checkbox"/>	Задоволителна	<input type="checkbox"/>	Лоша	<input type="checkbox"/>
---------	--------------------------	------------------	-------------------------------------	-------	--------------------------	---------------	--------------------------	------	--------------------------

Тенденции в пазарните
цени на имотите:

Нарастват	<input type="checkbox"/>	Устойчиви	<input checked="" type="checkbox"/>	Намаляват	<input type="checkbox"/>	Липсват	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------	-------------------------------------	-----------	--------------------------	---------	--------------------------

Тенденции за развитие
на района:

Мн. добри	<input type="checkbox"/>	Добри	<input checked="" type="checkbox"/>	Задоволителни	<input type="checkbox"/>	Лоши	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	---------------	--------------------------	------	--------------------------

Пазарно предлагане на собственост
от оценявания вид:

Голямо	<input type="checkbox"/>	Средно	<input checked="" type="checkbox"/>	Липсва	<input type="checkbox"/>
--------	--------------------------	---------------	-------------------------------------	--------	--------------------------

Пазарно търсене на собственост
от оценявания вид:

Голямо	<input type="checkbox"/>	Средно	<input checked="" type="checkbox"/>	Липсва	<input type="checkbox"/>
--------	--------------------------	---------------	-------------------------------------	--------	--------------------------

Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип за покупко - продажба:

превишаване на търсенето над предлагането

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	<input checked="" type="checkbox"/>	Добра	<input type="checkbox"/>	Задоволителна	<input type="checkbox"/>	Лоша	<input type="checkbox"/>
------------------	-------------------------------------	-------	--------------------------	---------------	--------------------------	------	--------------------------

КОМЕНТАР:

Незастроен поземлен имот 974 включен в урегулиран поземлен имот VI-192, кв.16 па плана на гр. Садово с площ 97 кв.м., одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.

Недвижимият имот се намира в гр. Садово, населено място от IV-ра категория. Територията е поддържана и е с изградена инфраструктура - електрозахранване, водопровод, канализация, пътища. Съществува отлична транспортна достъпност от републиканската пътна мрежа. Пазарът на недвижимите имоти от този вид е с умерен интерес. Привлекателност на имота според неговото местоположение –ми. добра.

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Незастроен поземлен имот 974 включен в урегулиран поземлен имот VI-192, кв.16 па плана на гр. Садово с площ 97 кв.м., одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.

НАЙ-ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

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

Допустимо ползване с оглед на действащи правила, ред и норми, установени от закона: *за жилищно строителство*

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.

добро състояние

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 - 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 недв. 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.;

- **пазарния статус** на оценяваната сграда: предназначение, вид на сградата, тип строителство, конструкция, степен на завършване, външни инсталации, подобрения и др.;

Направените корекции чрез приравнени цени на 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.

Незастроен поземлен имот 974 включен в урегулиран поземлен имот VI-192, кв.16 па плана на гр. Садово с площ 97 кв.м., одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.

имот 974, включен в УПИ VI-192, кв.16 в гр. Садово

Метод на "Сравнителната стойност"

АНАЛОГ ПРОДАВА УПИ

Източник	Предлаг. цена:	рзп	Цена на кв.м.	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:	
https://www.alo.bg/upi-za-izlishno-gr-OPEN Homes Ви представя УПИ за жилищно строителство в гр. Садово /на 13 км източно от Пловдив/. Имотите се намират в югоизточната част на града.	22 428 €	534 кв,м	42,00 €	-0,04 0,00 -0,20 -0,10 -0,34 0,66	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Индивид х-ки /лице, физ. съст., ОБЩ Корек к-т 27,72 €	
	https://www.imot.bg/pgci/imot.cgi?act=5&adv=1r168413321164661&slink=b095ay&f1=1					
<p>Предлагаме на Вашето внимание парцел за жилищно строителство в гр. Садово.</p> <p>Ток и вода в съседния парцел. В момента се сменя статут.</p>	24 000 €	600 кв,м	40,00 €	-0,05 0,00 -0,10 -0,15 -0,30 0,70	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Индивид х-ки /лице, физ. ОБЩ Корек к-т 28,00 €	
	https://www.alo.bg/parcel-gr-sadovo-8846621#highlight=%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%86%D0%B5%D0%BB%D0%B8+%D1%81%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE					
Източник	Предлагам ви парцел в центъра на град Садово, в близост до ЖП Гарата. На основен асфалтов път.	26 000,00 €	426 кв,м	61,03 €	-0,10 -0,05 0,00 -0,25 -0,40 0,60	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Индивид х-ки /лице, физ. съст., ОБЩ Корек к-т 36,62 €
			140 кв,м	47,68 € на кв.м.	0,65	30,78 €
Коригирана средна офертна стойност						
	Срок за реализиране на сделка в месеци	6		отбив за оферти	0,75	
	Дисконтов процент/годишен- ОЛП+4%	0,05%	4,0500%	отбив за сделка	0,9800	
					Прието за оценката	22,62 €
						44,20 лв

Оценка по метода Сравнителна стойност на земята

Оценявани имот	Етаж	Площ /кв.м./	Средна Пазарна стойност за кв.м	Сравнителна стойност
Урегулиран поземлен имот I-689, кв.76 по ПУП на с. Болярци, община Садово, одобрен със заповед № 15/1989г. с площ 805 кв.м. ведно с построените в имота: двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 68 кв.м.,		97,00 кв,м	22,62 €	2 200 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ		97,00 кв,м		2 200 €
				4 300 лв

Незастроен поземлен имот 974 включен в урегулиран поземлен имот VI-192, кв.16 пб плана на гр. Садово с площ 97 кв.м., одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
за СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
Незастроен поземлен имот 974 включен в урегулиран поземлен имот VI-192, кв.16 па плана на
гр. Садово с площ 97 кв.м., одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.

4300 лева
/Четири хиляди и триста лева/

Забележка: Цената е без ДДС

Направените оценки по избраните методи, образуват ценови диапазон, в чийто рамки се търси и крайната пазарна стойност на обекта. Използваните теловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието на пазара на недвижими имоти в гр. Садово 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 отвътре и отвън;

- няма личен интерес - сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценявания имот или относно участниците в продажбата;
- нито наемането 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.

Съставителят на доклада обръща внимание върху факта, че същият 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 229/24.07.2024г.
- Нот. акт 191, т.12 д. № 2020/2019г. вх.рег 3357/19г.
- АЧОС 193/03.07.2024г
- Оглед на обекта,
- Сертификат на независим оценител №100100544/14.12.2009г
- Пазарно проучване и др.

Закон за независимите оценители в България
Содержание: Оценка на възложителски имот
№ 100100544 от 14.12.2009 г. /мнж. Н.Демирева-Иванова/
Има Демирева - Иванова

Незастроен поземлен имот 974 включен в урегулиран поземлен имот VI-192, кв.16 па
плана на гр. Садово с площ 97 кв.м., одобрен със заповед № АБ-25/08.04.2024г.