



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

ОБЩИНА САДОВО Област Пловдивска	Деловодствъ
Изм.№: 18-00-96	
Дата: 16.05.2025г.	

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ОБЩИНА САДОВО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Димитър Здравков - кмет на община Садово

ОТНОСНО: Продажба частта на общината от имот в село Катунца, община Садово

ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Садово е собственик на 149 от 630 идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I -361 , с площ 630 кв.м. в кв. 58 по КРП на село Катунца. Останалите части от застрояния урегулиран поземления имот е собственост на наследници на Николина

Динчева, Недялка Боева Марияна Толева, съгласно нотариален акт за доброволна делба на движим имот, вписан в Служба по вписванията с дв. вх. рег. № 3047/2022 год., вх. рег. № 3129 от 19.07.2022 година, Акт № 222, том 1/15.07.2022 година. Общинската собственост е удостоверена с АЧОС № 106 от 18.03.2025 година. Съсобствениците и наследници на Николина

Динчева, Недялка Боева Марияна Толева са поискали да изкупят общинската част. Възложено е изготвянето на пазарна оценка от лицензиран оценител, която възлиза на 11 900.00 лева (единадесет хиляди и деветстотин лева), без включен ДДС. Считам, че тази цена е правилна и справедлива предвид обема на общинската собственост от 149 идеални части.

Предлагам да продадем общинската част на съсобствениците за цена от 11 900.00 лева (единадесет хиляди и деветстотин лева), без включен ДДС.

Предлагам на Вашето внимание заявление на наследници на Николина Динчева, Недялка Боева Марияна Толева, Акт за общинска собственост, скица, пазарна оценка, данъчна оценка, нотариален акт за доброволна делба на движим имот, вписан в Служба по вписванията с дв. вх. рег. № 3047/2022 год., вх. рег. № 3129 от 19.07.2022 година, Акт № 222, том 1/15.07.2022 година.

Имуществото е предвидено за продажба в годишната програма за управление и разпореждане с общинско имущество за 2025 година.

Поради гореизложеното и на основание чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл. 36, ал.1, т.2 от ЗОС, предлагам да приемете следното:

Р Е Ш Е Н И Е

1. Да се продаде частта на общината представляваща 149 (сто четиридесет и девет) от 630 (шестстотин и тридесет) идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I (първи) -361 (триста шестдесет и едно) в кв. 58 (петдесет и осем) по кадастрално регулационния план на село Катуница, с площ 630 кв.м. (шестстотин и тридесет кв.м.) с граници: от две страни улици, урегулиран поземлен имот II (втори) – 362 (триста шестдесет и две), урегулиран поземлен имот XII (дванадесет) – 834 (осемстотен тридесет и четири), на съсобственика, изразил съгласие да я закупи, за сумата от 11 900.00 лева (единадесет хиляди и деветстотин лева), без включен ДДС, при данъчна оценка 610.90 лева (шестстотин и десет лева и деветдесет стотинки).

2. Възлага на кмета на общината да подпише договор за покупко – продажба със съсобствениците, при условията на т.1.

ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО



Изготвил предложението:
Надежда Попова - Главен ~~мех. ЛОС~~



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

ОБЩИНА САДОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВ, БУЛСТАТ-000471532

УТВЪРЖДАВАМ...

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

ДИМИТЪР

(име, презиме, фамилия)

ЗДРАВКОВ

Вписване по ЗС.ПВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме, фамилия)

АКТ N: 106
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 106

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.03.2025 година, град Садово, област Пловдив.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	149 от 630 (сто четиридесет и девет от шестстотин и тридесет) идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I (първи) – 361 (триста шестдесет и едно) с площ 630 кв.м. (шестстотин и тридесет кв.м.) в квартал 58 (петдесет и осем) по кадастрално регулационния план на село Катунца, одобрен със заповед № 291/1973 г. на кмета на Община Садово .
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	Област Пловдив, община Садово, село Катунца, застроен урегулиран поземлен имот I - 361 с площ 630 кв.м. в 58 по кадастрално регулационния план на село Катунца.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	От две страни улици, УПИ II-362, УПИ XII- 834.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	610.90 лева (шестстотин и десет лева и деветдесет стотинки).

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

431 630 ид.ч са собственост на Наследници на Николина Игнатова Динчева, на Недялка Георгиева Боева и на Марияна Георгиева Толева според нотариален акт за доброволна делба на недвижим имот с дв. вх. рег. 3047/2022 год., вх. рег. № 3129 от 19.07.2022 год., акт 222, том I 15.07.2022 година.

8. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Кмета на община Садово- чл. 12, ал. 5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Надежда Попова

Главен специалист "Общинска собственост"

Съгласуват:

Адвокат

Радина Петрова

Подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

- Към графа "З" - Данните са съгласно скица № 39/17.02.2025 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

№ 112 / 01.04.2025 год.

М 1:1000

На УПИ I-361 в кв.58 по ПУП на с. Катунца, община Садово, област Пловдив, одобрен със заповед № 291 от 1973 год. на Кмета на община Садово.

Собственост по данни от регистъра към РП:

1. Н-ци на **Николина Динчева, Недялка Боева и Марияна Толева**
за **481/630** ид.ч. с документ за собственост: н.а № 111, том 4, рег. № 3551 от 2022 вх. с вх. рег. № 3129 от 2022г.

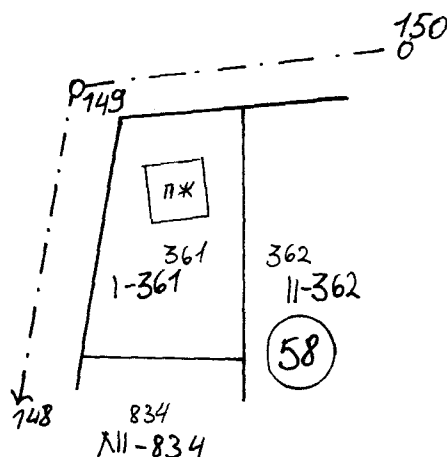
2. **Община Садово - 149/630** ид.ч. с документ за собственост:
АЧОС № 106 с вх. рег. № 1096, акт № 88, том № 4, дело № 1066/2025г.

УПИ I-361 е с площ 630 кв.м. граници: от две страни улици, УПИ II-362 и УПИ XII-834. Застроен с ПЖ-60 кв.м.

Скицата се издава служебно за отдел „Управление на собствеността“

Изработил: /техник – геодезист **Кристиан Въжев**/

Заверил: /гя. експ. „КР“ инж. **Янка Топузова**/





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

Изх. № 6613029459 / 12.03.2025 г.
РНУ: b1f1475a-5d58-4b67-9df4-08c129697a58

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 4120 с.КАТУНИЦА ул.КАБАТА N: 3, кадастрален номер 361 от 1973 квартал 58, УПИ парцел I-361 одобрен през 1973 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	630,00		149/630	610,90	2 583,10

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 2583.10 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 610.90 лв. словом
ШЕСТСТОТИН И ДЕСЕТ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6613029459/12.03.2025 г., за да послужи пред Лица и органи, пред които е необходимо
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САДОВО , актуални към 12.03.2025 г.

Подпис

Издава: Любомира

Георгиева

ДО

КМЕТА НА ОБЩИНА

ГР.САДОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

От 12931101 Марияна Тодорова
/трите имена или/наимен /седалище за юридическо лице/

С адрес:

Телефон за връзка

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

ОТНОСНО Моля да закупя общинско място
в УПИ 361 кв 58 с Катуненца

Дата:

подпис:



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район С.КАТУНИЦА

Община САДОВО

Област ПЛОВДИВ

Изх № 19

Дата 21.01.2025 г.

ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

настоящото удостоверение за

Име **НИКОЛИНА** **ДИНЧЕВА**
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане: 3710174470

е със семейно положение: **ВДОВИЦА** Починала на: 18.12.2024 г.

ден, месец, година

Акт за смърт № 0056 / 18.12.2024 г. съставен в **С.ЯГОВОДО** **ПЛОВДИВ**

ден, месец, година

населено място (държава)

област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място, пл., бул., ул., ж.к. кв. и др., № вх, ет., ап.				
1	НЕДЯЛКА БОЕВА			
2	МАРИЯНА ТОЛЕВА			

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението

Длъжностно лице: **ВАСИЛКА ЖИЛОВА**

Име, собствено фамилно

Подпис и печат:



Нотариална такса по ЗНот.
Удостоверяван материален интерес:

5446.70 лв.

Пропорц. такса: 92 лв.
Обикн. такса: 10 лв.
Доп. такса: лв.
Всичко: 103 лв.
Сметка N от 2022г.
Кв. N 45533 от 2022 г.

96. Вх. рег. N 3047/2022

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията

Вх. рег. N 3129 19-07-2022 г.
Акт N 2, том 1 дело N г.
Партидна книга: том стр.
Такса за вписване по ЗДТ: 10 лв.
Кв. N от 15-07-2022 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ

За доброволна делба на недвижим имот

акт. N 111 том 7 рег. N 3555 дело N — от 2022г.

Днес, 15.07. 2022 г. - /петнадесети юли, две хиляди двадесет и втора година/, пред мен, Светлана Кожухарова, нотариус с район на действие района на РС Асеновград, вписана в Нотариалната камара на Р.България под № 234, в канцеларията ми в град Асеновград, ул. " Цар Иван Асен II" № 7, се явиха: Иван Станков с ЕГН , л.к.№ (от

с постоянен адрес:

, Цветанка Станкова с ЕГН л.к.№ изд. на

с постоянен адрес:

Николина Динчева с ЕГН , л.к.№

с постоянен адрес:

, Недялка Боева с ЕГН ,

л.к.№ , изд. на г. от МВР Пловдив, с постоянен адрес: с.

Марияна Толева с ЕГН

, л.к.№ изд. на г. от МВР Пловдив, с постоянен

адрес: и след като се

уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите заявиха, че сключват следния договор за доброволна делба на недвижими имоти, тяхна съсобственост:---

1. Дял първи: В дял на Цветанка Станкова се дава и тя приема в своя изключителна собственост, следния недвижим имот: -----

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ XII-834-/дванадесет- осемстотин тридесет и четири/, в квартал 58-/петдесет и осми/, по ПУП на село Катуница, община Садово, обл. Пловдив, одобрен със Заповед № 291/ 1973 г., с площ 500 кв.м.- /петстотин квадратни метра/, при граници: улица, УПИ I-361, УПИ II-362, УПИ XI-371, незастроен, ведно с всички подобрения и приращения в описания имот, с данъчна оценка 1986.60 лв.-/хиляда деветстотин осемдесет и шест лева и шестдесет стотинки/.-----

2. Дял втори: В общ дял на Николина Динчева, Недялка Боева, Марияна Толева се дава и те приемат в своя изключителна собственост следния недвижим имот: 481/630-/ четиристотин осемдесет и едно върху шестстотин и тридесет/ идеални части от **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ I-361-/първи-триста шестдесет и едно/, в квартал 58-/петдесет и осми/, по ПУП на село Катуница, община Садово, обл. Пловдив, одобрен със Заповед № 291/ 1973 г., с площ 630 кв.м.- /шестстотин и тридесет квадратни метра/, при граници: от две страни улица, УПИ II-362, УПИ XII-834, ведно с всички подобрения и приращения в описания имот, включително построената в имота жилищна сграда със застроена площ 60 кв.м.-/ шестдесет квадратни метра/, с данъчна оценка 3160.80 лв.-/три хиляди сто и шестдесет лева и осемдесет стотинки/. Община Садово участва в УПИ I-361, в кв. 58, по плана на с. Катуница, с площ 149 кв.м.-/ сто четиридесет и девет квадратни метра/ или 149/ 630-/ сто четиридесет и девет върху шестстотин и тридесет/ идеални части.-----**

3. Съделителят Иван Станков не получава дял, нито парично уравниение на дела си.-----

4. Страните-съделители заявяват, че между тях не се извършва наплащане на дялове, че се чувстват напълно удовлетворени, и за в бъдеще няма да имат претенции от какъвто и да е характер един спрямо друг.-----

След като се уверих, че съделителите са собственици на недвижимия имот, предмет на настоящия договор, че същите разбират смисъла и значението му и го извършват по добра воля, без да е налице принуда или крайна нужда, че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих настоящия нотариален акт.--

Актът се състави в седем еднообразни екземпляра, прочете се на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен. нотариуса.-----

При съставянето на акта се представиха следните документи:-----

1. Скица 168/ 2021г. и 116/ 2022 г. 2. Удостоверение за данъчна оценка изх. №6613024263 и 6613023887/ 2022 г. Декларации по чл.25 ЗННД и чл. 264 ДОПК. чл. 42 ЗМИП. 4. Вн. бележки за внесени такси. 5. Нотариален акт № 318, д.№ 560/ 1970 г. и т. акт № 306, д.№ 527/ 1970 г. 6. Удостоверение за наследници.

СЪДЕЛИТЕЛИ :

1

Иван

Станков

2.

Мвѣтанин

Ситанков

3.....

поколен десет наши, перади немом

4

Неделко

60 е 69

5

Маричин

Тонев

Нотариус:



КМЕТСТВО С.КАТУНИЦА ОБЩИНА САДОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

УЛ."ДЕВЕТИ СЕПТЕМВРИ"№56 ТЕЛ: 03117/2247,2250

e-mail: kmetsivo_katunica@abv.bg

РЕГИСТРАЦИЯ
10.00-92/09.08.2025

До

Кмета

на Община Садово

45
09.04.2025

СТ А Н О В И Щ Е

от Красимир

Юруков

Кмет на с. Катунца

Относно: Заявление от Недялка Боева от за
закупуване на общинско място в УПИ I – 361, кв. 58 в село Катунца.

Давам съгласието си , Недялка Боева да закупи общински
имот представляващ : 149 от 630 идеални части от застроен урегулиран
поземлен имот I – 361 с площ 630 кв. м. в кв. 58 по кадастрално
регулационния план на село Катунца.

Кмет:

/Кр. Юруков/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА САДОВО
ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ: инж. Нина

Демирева-Иванова,

**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА**

149/630 идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I-361, кв.58 на плана на с.Катуница, одобрен със заповед № 291/1973г

Адрес на обекта: с.Катуница
Ул. „” №

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Относително постоянна към 28 април 2025г

11900 ЛВ

/единадесет хиляди и деветстотин лева/

Дата на оценката: 28 април 2025 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

РЕЗЮМЕ

Обект:

НЕДВИЖИМ ИМОТ,
149/630 идеални части от застроен урегулиран
поземлен имот I-361, кв.58 на плана на
с.Катуница,

Собственик:

ОБЩИНА САДОВО
АЧОС 106/18.03.2025г.

Предназначение:

☐ търговско

☒ жилищно

☐ производствено

☐ друго

☐ услуги

Местоположение на имота:

с.Катуница
УПИ I-361., кв.58 по ПУП на с.Катуница

Възложител на оценката:

Община Садово,

Изпълнител на оценката:

инж. Нина Ганчева Демирева- Иванова

Лиценз №:

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:

11900 лв

Крайно заключение за стойността:

11900 лв

Дата на оценката:

22 април 2025 год.

Дата на заявката:

28 април 2025 год..

Валидност на оценката:

шест месеца от датата на оценката

149/630 идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I-361, кв.58 на плана на
с.Катуница, одобрен със заповед № 291/1973г

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ОБЕКТ: 149/630 идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I-361, кв.58 на плана на с.Катуница, одобрен със заповед № 291/1973г

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

Адрес на обекта: с.Катуница.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Населено място: ☐ Град ☒ Село ☐ Извън нас. място
Категория: ☐ Първа ☐ Втора ☐ Трета ☐ Четвърта
☒ 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* ☐ **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

☒ **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* ☐

149/630 идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I-361, кв.58 на плана на с.Катуница, одобрен със заповед № 291/1973г

КОМЕНТАР:

Недвижимият имот се намира в с.Катуница, населено място от V-та 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

Незастроен поземлен имот 955 с площ 190 кв.м., включен в урегулиран поземлен имот IV-15, кв.6 на плана на с.Катуница, одобрен със заповед № 185/1982г и заповед АБ 70/ 08.11.2021г

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.

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 сравнимите 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.

149/630 идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I-361, кв.58 на плана на с.Катуница, одобрен със заповед № 291/1973г

УПИ I - 361 Кв.58 с. Катуница

Метод на "Сравнителната стойност"

АНАЛОГ ПРОДАВА УПИ	Предлаг. цена:	РЗП	Цена на кв.м.	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:
<u>Източник:</u> https://www.mot.bg/objava-11174412983564003-prodava-partsej-oblast-plovdiv-s-katunitsa	93 600 €	1040 кв.м	90,00 €	0,03	За Местоположение
Продава се прекрасен парцел с правилна форма, разположен в живописното село Катуница, на 250 метра от кметството, училището и детската градина. Намира се в най-спокойната и зелена част на селото, предлагайки уединение и комфорт. Парцелът е ъглов и има лице към две асфалтирани улици в добре поддържан район. Центърът на селото и спирката на градския транспорт са на разстояние от 100 метра. Парцелът е с площ от 1040 кв.м. и е разделен на 4 части. Всяка част е с площ от 260 кв.м. и е с дължина от 30 м. и ширина от 8 м. Парцелът е с идеална форма и е с идеална ориентация. Парцелът е с идеална форма и е с идеална ориентация. Парцелът е с идеална форма и е с идеална ориентация.				0,00	Технически условия
				0,00	Инфраструктура / ВиК,Ел.
				0,10	Индивидуални /лице, физ.
				-0,13	ОБЩ Корект
				0,87	78,30 €
<u>Източник:</u> https://www.mot.bg/objava-11173341027667336-prodava-partsej-oblast-plovdiv-s-katunitsa	18 500 €	450 кв.м	41,11 €	0,05	За Местоположение
Продаваме парцели в регулация от 450-650 кв.м. Парцелите са в селото със статут за жилищно строителство на цени от 18500евро - 35000евро. Парцелите са с ток и вода от улицата пред тях. Няколко от продадените парцели вече са със проекти и строително разрешение за започване на строеж на къщи. За всички парцели има издадена скица виза от която е видно, че парцелите са с идеална форма и идеална ориентация. Парцелите са с идеална форма и идеална ориентация. Парцелите са с идеална форма и идеална ориентация.				0,00	Технически условия
				0,00	Инфраструктура / ВиК,Ел.
				0,10	Индивидуални /лице, физ.
				-0,15	ОБЩ Корект
				0,85	34,94 €
<u>Източник:</u> https://www.mot.bg/objava-11173341027667336-prodava-partsej-oblast-plovdiv-s-katunitsa	27 000,00 €	900 кв.м	30,00 €	0,00	За Местоположение
Компания ЕКС представя на Вашето внимание парцел в с.Катуница. Парцелът е с площ от 900 кв.м. и е с идеална форма и идеална ориентация. Парцелът е с идеална форма и идеална ориентация. Парцелът е с идеална форма и идеална ориентация.				0,05	Технически условия
				0,00	Инфраструктура / ВиК,Ел.
				-0,05	Индивидуални /лице, физ.
				0,00	ОБЩ Корект
				1,00	30,00 €
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ: Парцелът разполага с площ от 900 кв.м.				53,70 € на 1 кв.м.	
Коригирана средна офертна стойност				0,89	47,75 €
Срок за реализиране на сделка в месеци: 6				отбив за оферти	0,88
Дисконтов процент/годишен: ОЛП+4%	0.05%	4.0500%		отбив за сделка	0.9800
				Прието за оценката	41,18 €
					80,50 лв

Оценка по метода Сравнителна стойност на земята

Оценявани имот	Етаж	Площ /кв.м./	Средна Пазарна стойност за кв.м	Сравнителна стойност
149/630 идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I-361, кв.58 на плана на с.Катуница		149,00 кв.м	41,18 €	80,54 лв.
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ		149,00 кв.м		6 100 €
				11 900 лв

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

149/630 идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I-361, кв.58 на плана на с.Катуница, одобрен със заповед № 291/1973г

11900 лева

/ единадесет хиляди и деветстотин 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 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, балансире, 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.

149/630 идеални части от застроен урегулиран поземлен имот I-361, кв.58 на плана на с.Катуница, одобрен със заповед № 291/1973г

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 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 имота 39/17.02.2025г.
- АЧОС 106/18.03.2025г
- Оглед на обекта,
- Сертификат на независим оценител №100100544/14.12.2009г
- Пазарно проучване и др.

Оценител
/ инж. Н.Демирџева- Иванова/