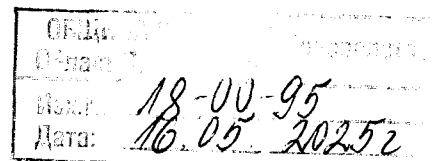




ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

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



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Димитър Здравков – кмет на община Садово, област Пловдив

ОТНОСНО: Продажба на застроен общински поземлен имот (ПИ) № 956 в кв. 6, по кадастрално регулационния план (КРП) на село Болярци, ведно със сградите в него, 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 и 35, ал.1 от Закона за общинската собственост.

Госпожи и господа общински съветници,

Община Садово е собственик на поземлен имот (ПИ) № 956, с площ от 248 кв.м., включен в урегулиран поземлен имот V -15 в кв. 6, ведно с построените сгради : едноетажна масивна сграда със застроена площ 48 кв.м. и едноетажна масивна сграда с площ 35 кв.м. по кадастрално регулационния план (КРП) на село Болярци, одобрен със заповед № 185 от 1982 год. и заповед № АБ -70/08.11.2021 година на Кмета на община Садово.

Собственици на останалата част от застроен урегулиран поземлен имот V -15, в кв. 6, а именно: на поземлен имот № 15, ведно с построените сгради, са Веселина Начова и Валентин Начов, съгласно нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот вписан в Служба по вписванията с дв. вх. рег. № 1124 от 2023 година, вх. рег. № 1163 от 24.03.2023 год., Акт № 175, том 4, дело № 1123/2023 год., Акт № 50, том 2, рег. № 1 302, дело №234/2023 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 1982 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. Веселина Начова и Валентин Начов, да закупят от община Садово 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).

Веселина Начова и Валентин Начов, са подали заявление до общината за закупуване на общинска собственост.

Предлагам собственика на общинския имот ведно с построените сгради : едноетажна масивна сграда и едноетажна масивна сграда, чрез решение на ОбС - Садово да изрази съгласие Веселина Начова и Валентин Начов да придобият, чрез покупка застроен общински поземлен имот № 956, ведно с построените сгради: едноетажна масивна сграда със застроена площ 48 кв.м. и едноетажна масивна сграда с площ 35 кв.м., който участва в застроен урегулиран поземлен имот V -15 в, кв. 6 по кадастрално регулационния план (КРП) на село Болярци, одобрен със заповед № 185 от 1982 година на Кмета на Община Садово и заповед № АБ -70/08.11.2021 година на Кмета на Община Садово.

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

Имотът е предвиден за разпореждане в „Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на община Садово, област Пловдив за 2025 година“.

Прилагам извлечение от действащия КРП на село Болярци по отношение на УПИ, документ за собственост на Веселина Начова и Валентин Начов, АЧОС № 267/07.04.2025 год., скица на имота, пазарна оценка на ПИ ведно със сградите в него, 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. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 54 и следващите от Наредба № 2 за придобиване, управление и разпореждане с имуществото, собственост на община Садово, област Пловдив, 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:

I. Общински съвет – Садово дава съгласие за продажба на общински застроен поземлен имот № 956, в кв. 6, ведно с построените сгради: едноетажна масивна сграда със застроена площ 48 кв.м. и едноетажна масивна сграда с площ 35 кв.м., с граници: улица, площадно пространство, ПИ № 15 (петнадесет), поземлен имот № 955 (деветстотин петдесет и пет), с площ от 248 кв.м. (двеста четиридесет и осем кв.м.) попадащ в границите на урегулиран поземлен имот V (пет) -15 (петнадесет) на собственика на поземлен имот (ПИ) № 15, Веселина Начова и Валентин Начов, за определената от лицензиран оценител пазарна оценка в размер, а именно:

1. Поземлен имот № 956 - **9 800.00 лева (девет хиляди и осемстотин лева), без включен ДДС**, която се приема за справедлива, при данъчна оценка 895.80 лева (осемстотин деветдесет и пет лева и осемдесет стотинки);

2. Общата пазарна цена за сградите е в размер на - **4700.00 лева (четири хиляди и седемстотин лева), която сума не се облага с ДДС и е** определена от лицензиран оценител. Същата се приема от ОбС Садово за справедлива пазарна оценка на сградите, при данъчна оценка, както следва:

2.1 Едноетажна масивна сграда със застроена площ 48 кв.м., при данъчна оценка 856.20 лева (осемстотин петдесет и шест лева и двадесет стотинки);

2.2 Едноетажна масивна сграда с площ 35 кв.м., при данъчна оценка 624.30 лева (шестстотин двадесет и четири лева и тридесет стотинки).

Разпореждането да се извърши за прилагане на влязъл в сила, но неприложен регулационен план на село Болярци, община Садово и чл. 35, ал.1 от Закона за общинската собственост по отношение на застроен урегулиран поземлен имот V -15 в кв. 6 кадастрално регулационния план (КРП) на село Болярци, одобрен със заповед № 185 от 1982 год. на Кмета на община Садово и заповед № АБ -70/08.11.2021 година на Кмета на община Садово.

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 заинтересованите лица, което може да се обжалва пред Административен съд – Пловдив чрез Общински съвет – Садово, в 14 дневен срок от получаването му по реда на Административния процесуалния кодекс.

ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО:



Съгласувал: Адвокат
Радина Петрова

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



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ БУДСТАТ-000471542

УТВЪРЖДАВАМ

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ДИМИТЪР
(име, презиме, фамилия)

(подпис и печат)

ЗДРАВКОВ

Вписване по ЗС ПВ
Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, презиме, фамилия)

АКТ №267
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 267

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.04.2025 година, град Садово, област Пловдив
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР от ЗИДЗОС, чл. 92 от ЗС и Заповед № АБ -70/08.11.2021 година.Удостоверение за обстоятелства и факти в съответствие на §127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУГ с изх. № У-13.03.2025 година.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен поземлен имот № 956 (деветстотин петдесет и шест), включен в урегулиран поземлен имот V (пет) - 15 (петнадесет), с площ 248 кв.м. (двеста четиридесет и осем кв.м.) в кв. 6 (шест) по кадастрално регулационния план на село Болярци, община Садово, одобрен със Заповед № 185 от 1982 г. и Заповед № АБ - 70/08.11.2021 г. на кмета на община Садово, ведно със сградите: 1.Едноетажна масивна сграда със застроена площ 48 кв.м. (четиридесет и осем кв.м.),построена през 1990 год.; 2.Едноетажна масивна сграда със застроена площ от 35 кв.м. (тридесет и пет кв.м.),построена през 1990 год.;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	Област Пловдив, община Садово, село Болярци, Незастроен поземлен имот № 956, включен в урегулиран поземлен имот V – 15, с площ 248 кв.м. в кв. 6 по кадастрално регулационния план на село Болярци, ведно със сградите.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	Улица, площадно пространство, ПИ 15 и ПИ 955.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	За Поземлен имот № 956 - 895.80 лева (осемстотин деветдесет и пет лева и осемдесет стотинки); 1. За Едноетажна масивна сграда със застроена площ 48 кв.м. - 3 054.40 лева (три хиляди петдесет и четири лева и четиридесет стотинки); 2.За Едноетажна масивна сграда със застроена площ 35 кв.м. - 2 227.10 лева (две хиляди двеста двадесет и седем лева и десет стотинки).



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

№ 137/ 23.04.2025 год.

М 1:1000

На ПИ 956, включен в УПИ V-15 в кв.6 по КРП на село Болярци, обл. Пловдив, одобрен със Зап. № 185 от 12.08.1982 год. и Зап. № АБ-70 от 08.11.2021 г. на Кмета на Община Садово.

Собственост по данни от регистъра към КРП:

1.Община Садово документ за собственост:

-АЧОС № 267 от 07.04.2025 г., вписан с дв. вх. рег. № 1367, акт № 86, том 5, дело № 1367 от 07.04.2025 г. на Агенцията по вписвания-град Асеновград

ПИ 956 в кв.6 е с площ 248 кв.м., при граници: улица, площадно пространство, ПИ 15 и ПИ 955. Застроен с МС-48 кв.м. и МС-35 кв.м. (с удостоверение за търпимост с изх. № У-147 от 13.03.2025 г., издадено от главния архитект на община Садово).

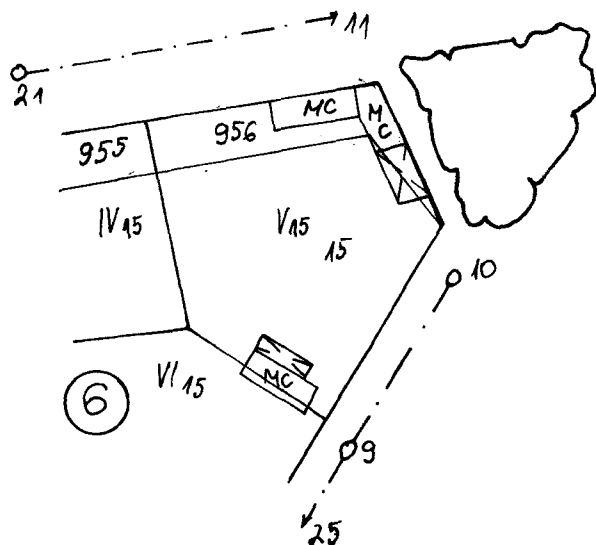
Скицата се издава служебно, за да послужи пред отдел „Общинска собственост“.

Изработил:

г.спец. „АБ“ Миглена Станчева/

Заверил:

гл. арх. Златко Конов/



ДО

КМЕТА НА ОБЩИНА

ГР.САДОВО

35-134/29.04.2015

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Десискина Назоса
Димитрич Назос

трите имена или наименование и седалище за юридическо лице/

С адрес:

/населено място, улица, номер/

Телефон за връзка

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

ОТНОСНО закупуване на общински
имот

Господин Кмет нека да закупи
ПЧ- 956 виегозентъ УПИ-15 в кв. 6
верността сградите в него като съм собственик
на УПИ 5-15 кв. 6 по плана на село Калуги
считам че заявлението ми ще
бъде уважено.

ми възможност да бъде на разпореден място

Дата: 29.04.2015г.

подпис:

Нотариална такса по ЗНот		
Видотвърден материален интерес	130 000 лв	
Пропорц. такса	22 000 лв	
Обикн. такса	14 000 лв	
Доп. такса	22 000 лв	
Всичко	58 000 лв	
Сметка №	от 2023г	
Кв. №	от 2023 г	

Вписване по ЗО ПВ
Служба по вписванията

Вх рег. № 163 от 2023 г.
Акт № 163 от 2023 г.
Партидна книга: том _____ стр _____
Такса за вписване по ЗДТ _____ лв
Кв. № _____ от _____
ЗЪДЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

АСЕНОВГРАД

НОТАРИАЛЕН АКТ ПОПУЛТИО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ № _____ том _____ рег. № _____ дело № _____ от _____

Днес, 24.03.2023г - двадесет и четвърти март, две хиляди двадесет и трета година, пред мен, Светлана Кожухарова, Нотариус с район на действие РС Асеновград, вписана в Нотариалната камара под № 234, в канцеларията ми в град Асеновград, ул. " Цар Иван Асен II " № 7, се явиха: Димитър Георгиев с ЕГН _____ л.к. № _____ изд. на _____ г. от _____, с постоянен адрес: _____ Люба Георгиева с ЕГН _____ л.к. № _____ изд. на _____ г. от _____ с постоянен адрес: _____ Сапо Георгиев с ЕГН _____ л.к. № _____ изд. на _____ от _____, с постоянен адрес: _____ Галина Танева-Георгиева с ЕГН _____ л.к. № _____ изд. на _____ г. от _____, с постоянен адрес: _____ Веселина Начова с ЕГН _____ л.к. № _____ изд. на _____ г. от _____, с постоянен адрес: _____ Валентин Начов с ЕГН _____ л.к. № _____ изд. на _____ г. от _____, с постоянен адрес: _____ След като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:-----

- Димитър Георгиев, Люба Георгиева, Сапо Георгиев и Галина Танева-Георгиева и продават на Веселина Начова с ЕГН _____ Валентин Начов с ЕГН _____ следния недвижим имот, съпружеска имуществена общност за продавачите, който не представлява семейно жилище по смисъла на СК, а именно: ----- Имот № 15-'/петнадесет', в кв. 6-'/шест', по плана на с. Болърин, община Садово, обл. Пловдив, с площ 2442 кв.м.-'/две хиляди четиристотин четиридесет и два квадратни метра', при граници: ПИ 955, ПИ 956, улица и др., ведно с построените в имота сгради: 2МЖ с площ 67 кв.м.-'/шестдесет и седем квадратни метра', МС с площ 21 кв.м.-'/двадесет и един квадратни метра', МС с площ 41 кв.м.-'/четиридесет и един квадратни метра, МДЖ с площ 49 кв.м.-'/четиридесет и девет квадратни метра', навес с площ 20 кв.м.-'/двадесет квадратни метра', който участва в следните урегулирани поземлени имоти: -----
- УПИ IV-15-'/урегулиран поземлен имот четири-петнадесет', в кв. 6-'/шест', с площ 727 кв.м. -'/седемстотин двадесет и седем квадратни метра', граници: улица, УПИ VI-15, УПИ V-15, УПИ III-14, като ПИ 15 /петнадесет/, участва в УПИ IV-15-'/четири-петнадесет', с площ 537 кв.м.-'/петстотин тридесет и седем квадратни метра', незастроен.-----
- УПИ V-15-'/урегулиран поземлен имот пет-петнадесет', в кв. 6-'/шест', с площ 1124

кв.м. - хиляда сто двадесет и четири квадратни метра, граници от две страни улици УПИ IV-13, УПИ VI-13, ПИ 15- петнадесет участва в УПИ V-15- пет-петнадесет, с площ 800 кв.м. - осемстотин шестдесет и шест квадратни метра,

3. УПИ VI-15- шест-петнадесет, в кв. 5- шест, с площ 1039 кв.м. - хиляда тридесет и девет квадратни метра, граници УПИ VII-13, УПИ III-14, УПИ IV-15, УПИ V-15, улица ПИ 15- петнадесет участва в УПИ VI-15- шест-петнадесет, с площ 1039 кв.м. - хиляда тридесет и девет квадратни метра, както и всички подобрения и приращения на имота.

Данъчната оценка на имота е 1464000 лв. - четиринадесет хиляди шестстотин и четиридесет лева и шестдесет стотинки. Имотът се продава за сумата 1200000 лв. - сто и двадесет хиляди лева, която ще се изплати от купувачите на продавачите по посочени от продавачите банкови сметки, със заемни средства, предоставени на купувачите за закупуване на описания имот, от банка Кей Би Си Банк България ЕАД, след представяне в банката на следните документи, кумулативно: настоящият нотариален акт, надлежно вписан, вписана първа по ред ипотека, в полза на банката, кредитор и удостоверение за вещни тежести, от което да е видно, че върху имота няма каквито и да е вещни тежести, освен вписаната първа по ред ипотека в полза на банката.

2. Купувачите Веселина Начова и Валентин Начов заявиха, че са съгласни и купуват недвижимия имот, подробно описан в точка първа на настоящия договор, за посочената сума, която ще се изплати на продавачите по описания по-горе начин.

Страните декларират, че посочената в акта цена е действително уговорената цена.

Владелецът на имота ще се предаде от продавачите на купувачите след получаване на цялата продажна цена на имота.

Продавачите декларират, че върху имота няма вписани обезпечителни мерки и вещни тежести, ипотечни възбрани договори за наем, имотът не е предмет на съдебни и извънсъдебни спорове, за същия няма сключен друг предварителен договор, освен този, сключен между страните по настоящата сделка и не са упълномощавани трети лица с разпоредителни права и същият имот не представлява обезпечение за собствен или чужд дълг, както и че имотът или идеални части от него не са предмет на отчуждителни, изпълнителни и обезпечителни производства за публични или частни вземания.

След като се уверих от представените документи, че продавачите са собственик на продаваемия имот и че са спазени изискванията на закона, и след като същият ми заяви, че няма други документи, касаещи настоящата сделка, освен представените от него и описани по-долу, изясних волята на страните и фактическото положение и ги запознах ясно и недвусмислено с правните последици на договора, който сключват. Страните заявиха, че разбират смисъла и значението на действията, които извършват, че предвиждат и желаят настъпването на последиците от настоящата сделка, и декларират, че същата не е сключена при условията на абсолютна или относителна симулация относно волята на страните за продажба, а също и че не действат при крайна нужда, че условията по настоящата сделка не са явно неизгодни за тях, че са в кантората ми по собствено желание, без чужда принуда (психическа или физическа), одобрих настоящия нотариален акт.

Актът се състави в шест 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:

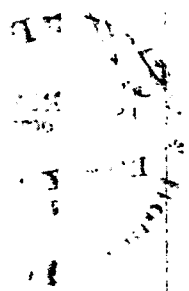
1. Декларации по чл.264 ДОПК, чл. 25 ЗННД, и по ЗМИП.

2. Вносни бележки за внесени такси.

3. Скица № 39/ 2023 г.

Настоят документ № 4.00.01.01 на нотариуса рег. № 234
е удостоверение за лична идентификация на лицата
и удостоверение за идентичност

Ползващи

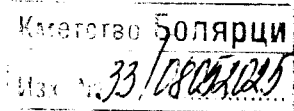


КМЕТСТВО БОЛЯРЦИ - ОБЩИНА САДОВО

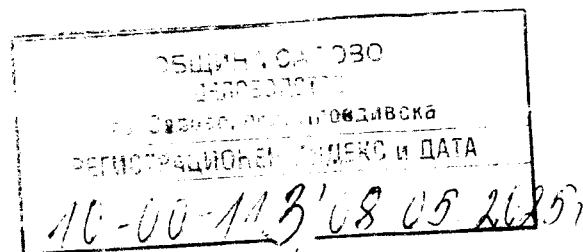
4114 с. Болярци, ул. "1-ва" №29, тел. 03323/2323

GSM: 0882948401, ел. адрес boliarci.km@abv.bg

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА
ГР. САДОВО



/СТАНОВИЩЕ



от Йордан Иванов – кмет на село Болярци

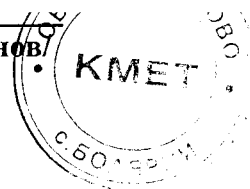
Относно: Подадено заявление с вх. № 3Г-154/29.04.2025г. от Веселина Начова и Валентин Начов жители на

Давам своето съгласие относно горесцитираното заявление от Веселина и Валентин Начови да закупи общински имот представляващ: Поземлен имот № 956, включен в застроен урегулиран поземлен имот V-15 в кв. 6 с площ 248 кв. м , в едно с построените в него масивни сгради по кадастрално регулационния план на с. Болярци.

АК

Кмет на с. Болярци :

/Й. Иванов/





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

Изх. № 6613029720 / 12.05.2025 г.
РНУ: 36021e2c-49ea-44f2-a138-05ff0c016adc

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

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

ОБЩИНА 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 с партиден № 6613Н28240, находящ се в 4114 с.БОЛЯРЦИ ул.с о.т.21-11, планоснимачен номер 956 от 1982 год квартал 6, УПИ парцел вкл. в УПИ V-15 одобрен през 2021 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
Второстепенна постройка МС, ет. 1 идентификатор:	48,00		1/1	856,20	856,20
Второстепенна постройка МС, ет. 1 идентификатор:	35,00		1/1	624,30	624,30
Земя идентификатор:	248,00		1/1	895,80	895,80

данъчната оценка на гореописания имот е: 2376.30 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 2376.30 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 30 СТ.

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.
ОБЩИНА САДОВО - собственик	000471582	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. № 6613029720/12.05.2025 г., за да послужи пред лица, органи и институции, пред които е необходимо.
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САДОВО , актуални към 12.05.2025 г.

Подпис: |

Издадено по молба на Иванова Георгиева

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА САДОВО
ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ: инж. Нина

Демирева-Иванова,

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Застроен поземлен имот 956 с площ 248 кв.м., включен в урегулиран поземлен имот V-15, кв.6 на плана на с.Болярци, одобрен със заповед № 185/1982г и заповед АБ 70/ 08.11.2021г ведно с построените сгради: едноетажна масивна сграда с площ 48 кв.м. и едноетажна масивна сграда с площ 35 кв.м

Адрес на обекта: с.Болярци
Ул. „“ №

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Относително постоянна към 28 април 2025г

14500 ЛВ

Четиринадесет хиляди и петстотин лева/

Дата на оценката: 28 април 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ОБООБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

НАЙ-ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

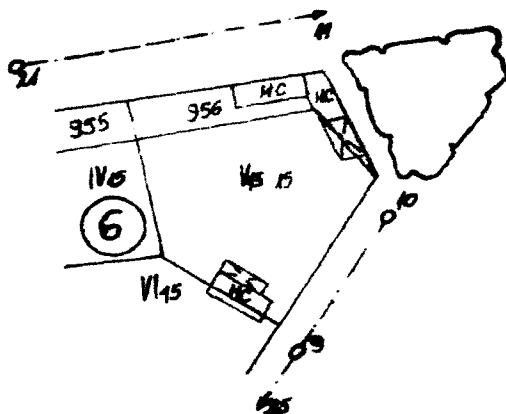
ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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:
НЕДВИЖИМИМОТ.

Застроен поземлен имот 956 с площ 248 кв.м., включен в урегулиран поземлен имот V-15, кв.6 на плана на с.Болярци, одобрен със заповед № 185/1982г. и заповед АБ 70-08/11.2021г. вестно с построените сгради: едноетажна масивна сграда с площ 48 кв.м. и едноетажна масивна сграда с площ 35 кв.м.

с. собственник

ОБЩИНА САДОВО
ДЧОС 267/07.04.2025г

Предназначение:

☐ търговско

☒ жилищно

☐ производствено

☐ друго

☐ услуги

Местоположение на имота:

с.Болярци
УПИ V-15, кв.6 по ПУП на с.Болярци

Въложител 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:

определение на справедлива пазарна стойност на имота с цел сделка

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

☐ сградасгради

☐ част от сграда

☒ парцел

☒ с право на собственост в/у земята

☐ с право на строеж

Оценка на недвижими имот:

Пазарна стойност земя:

9800 лв

Вещна стойност сгради

4700 лв

Крайно заключение за стойността:

14500 лв

Дата на оценката:

22 април 2025 год.

Дата на заявката:

28 април 2025 год..

Валидност на оценката:

шест месеца от датата на оценката

Застроен поземлен имот 956 с площ 248 кв.м., включен в урегулиран поземлен имот V-15, кв.6 на плана на с.Болярци и построени сгради

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ОБЕКТ: Застроен поземлен имот 956 с площ 248 кв.м., включен в урегулиран поземлен имот V-15, кв.6 на плана на с.Болярци и обременен с заповест № 185/1982г. и заповест № 70/1981г. 2021г. ведно с построените сгради: едноетажна масивна сграда с площ 48 кв.м. и едноетажна масивна сграда с площ 35 кв.м.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И АДРЕС: Обекта се намира във с.Болярци, общ. Сливница, землищ. на Усти. категория съгласно БКНМ, на територията на Област Пловдив.

Адрес на обекта: с.Болярци

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Изселено място: ☐ Град ☒ Село ☐ Ниско надморско място
 Категория: ☐ Първа ☐ Втора ☐ Трета ☐ Четвърта
☒ Пета ☐ Шеста ☐ Седма ☐ Осма
 Търговски характер: ☒ Същински център ☐ Разширен перифер ☐ 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%

Потъване:

жилищно застрояване 90%

Развитие:

☐ бързо ☒ устойчиво ☐ бавно

Поддръжане: *Отлично* ☐ **Мн. добри** ☒ *Добри* ☐ *Задоволителни* ☐ *Лоши* ☐

Привлекателност: *Отлична* ☐ **Мн. добра** ☒ *Добра* ☐ *Задоволителна* ☐ *Лоша* ☐

Тенденции в пазарните цени на имотите: *Намаляват* ☐ **Устойчиви** ☒ *Намаляват* ☐ *Дисперзни* ☐

Тенденции за развитие на района: *Мн. добра* ☐ **Добри** ☒ *Задоволителна* ☐ *Лоши* ☐

Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид: ☐ *Голямо* ☐ **Средно** ☒ *Малко* ☐

Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: ☐ *Голямо* ☐ **Средно** ☒ *Малко* ☐

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* ☐

КОМЕНТАР:

Недвижимият имот се намира в с.Боярци, населено място от 4-та категория.

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

Привлекателност на имота според неговото местоположение - добра.

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Незастроен поземлен имот 955 с площ 190 кв.м., включен в уредения поземлен имот V-15, кв.6 на плана на с.Боярци, одобрен със заповед №185/1982г. и заповед АБ 70/1981г. (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.

2. **Възстановителна стойност** (метод на разходите) - текущите разходи за идентично възпроизвеждане на обекта с отчитане на степента на овехтяването му.

ВЪЗПРОИЗВОДИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Възстановителната стойност на сградата е определена на база изпълнените СМР, които са основателни съобразно действащите цени за труд, строителни материали, механизация и транспортни разходи. В цената на СМР е включена печалбата за изпълнителя на строителството, разходите за проектиране, контрол и въвеждане в експлоатация. За определяне на СМР по уеден показател "стойност за 1 кв.м бруто (застроена) площ" са използвани данни от изпълнители и инвеститори на сравними обекти, както и данни за типови сгради от изданията на "Стройексперт - СЕК" ООД - списание "Строителен обзор" кн 7-8 /2021г и др.

След определяне възстановителната стойност на сградата е приспаднато фактическото обезценяване, което е съвкупност от три компонента. **Физическото амортизиране** на сградата с прилежащата инфраструктура отразява остаряването им като функция на времето, в резултат на качеството на проектиране и изпълнение, естественото стареене, експлоатационното състояние, стопанисването на оценявания обект, необходимите разходи за ремонт към датата на оценката и др.; **функционалното овехтяване**, което отчита функционалните недостатъци на обекта, свързани с конкретното му предназначение и представлява разходите за тяхното отстраняване и **икономическото обезценяване** в резултат на външни влияния и състоянието на пазара на подобен вид имоти. Оценителят счита, че местоположението на имота и свития пазар на недвижими имоти в района за периода на изследване на информацията, дефинират фактори, които налагат икономическо обезценяване.

Застроен поземлен имот 956 с площ 248 кв.м., включен в уредения поземлен имот V-15, кв.6 на плана на с.Боярци и построени сгради

Овехтяване от възраст е изчислено в размер на 31,445 % за жилище по следната формула:

$$ОВ = \frac{В \cdot ОЕГ}{100 \cdot ОЕГ} \cdot 100, \text{ където:}$$

ОВ – фактическо овехтяване на сградата

В – възраст на сградата, определена като разлика между общата експлоатационна годност и

остатъчната експлоатационна годност

ОЕГ – обща експлоатационна годност

Конструкция – мислена

Основи – извични

Външни и вътрешни стени – тухлена издария

Покривна конструкция – дървена конструкция покрита с керемиди

1. Архитектура

Подова настилка – паркетум

Вътрешни стени – мазилка с тухел

Гавани – мазилка

Външни стени – тухла

Докрами – дървена, врати дървени

2. Вътрешни комуникации инсталации

Ел. водоснабдяване

3. Година на построяване: 1990г.

Обща експлоатационна годност – 80 г.

5. Състояние в деня на оценката: Сградите са построени през 1990г. и е с значително овехтяване на СМР и на конструкцията на сградата. Сградите са в добро експлоатационно състояние.

Оценка по метода на вещната възстановителна стойност

Показатели	Ед.м.	сграда	сграда
Година на построяване	Год	1990	1990
Възраст към датата на оценката	Год	35	35
Обща експлоатационна годност	Год	80	80
Застроена площ	м ²	48	35
Стойност ед. нат. показатели	лв/м ²	245	245
Стойност като ново строителство	лв	11760	8575
Физическо обезценяване	%	31,445	31,445
Амортизационна стойност	% лв	8062	5878
Функционално овехтяване		50	50
стойност	лв	4031	2839

Оценка по вещен метод – 6970лв

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, конструкции, степен на завършване, външни инсталации, подобрения и др.;

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

Застроен поземлен имот 956 с площ 248 кв.м., включен в урегулиран поземлен имот V-15, кв.6 на плана на с.Боярци и построени сгради

Извършените оценки по приложимите методи, отбелязвайки всички фактори, които дават място за съмнение относно размера на обекта. Извършените оценки са конфиденциална информация, мнението на оценителя за оценяемия имот и за възможните варианти за развитие на имота не са предмет на настоящия доклад.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценителят декларира, че в пазарите на своята компетентност е добросъвестен, балансиран и правен в своя доклад, е честен и не е скарал умислено, не показва никаква информация, която е извън обхвата на оценявания имот и извън неговия интерес.

Няма личен интерес – съгласен или замислен да бъде оценяван имот, който оценителят или от негово участие е в продажба.

Няма конфликт на интереси, няма да бъде извършвана никаква извънпазарна или извънпазарна оценка, която е извън обхвата на настоящия доклад.

Няма да бъдат извършвани и ограничаващи условия да се формират в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и инструкциите 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 приема 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 247.12.08.2024г.
- АЧОС 264.07.10.2024г.
- Оглед на обекта.
- Сертификат на независим оценител №100100544.14.12.2009г.
- Пазарно проучване и др.

Оценител
/ инж. Н Демирева- Иванова/