ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. Отец Паисий №2, тел.03143 2786
obshtina@perushtitsa.egov.bg, https://perushtitsa.egov.bg

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
ар. Перущица - Пловд. обл.
Изх. № ОС-104
11.08.2025 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
Вх. № 533
12.08.2025 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

Вносител: НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ БАКОВ – Кмет на Община Перущица

Относно: Утвърждаване на пазарни оценки и продажба на поземлени имоти с кадастрални идентификатори 55909.710.204 и 55909.710.209 в гр. Перущица по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл.53 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Перущица

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 55, взето с протокол № 5/29.05.2025г. на Общински съвет - колективният орган взе решение за продажбата чрез публичен търг с явно наддаване на земеделски земи, частна общинска собственост, а именно:

1. Поземленият имот с идентификатор 55909.710.204 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019год. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Панов връх“, с площ 822 кв.м. с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, категория на земята – 9, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план: 710204 е актуван с акт за частна общинска собственост № 385/27.10.2022 г., вписан в Служба по вписвания - гр. Пловдив, акт №34, том 109, рег.38262/01.11.2022г., дело 13112/22г.

2. Поземленият имот с идентификатор 55909.710.209 по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019год. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Панов връх“, с площ 443 кв.м., с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, категория на земята – 9, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план: 710209 е актуван с акт за частна общинска собственост № 463/18.03.2024 г., вписан в Служба по вписвания - гр. Пловдив, акт №98, том 23, рег.8573/22.03.2024г., дело 2969/24г.

Същите са отразени в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2025год. като са предвидени за продажба.

Съгласно чл. 41, ал.2 от ЗОС разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки като началните цени при провеждане на търга за разпореждане с имот - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет.

От друга страна чл.53 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Перущица предвижда разпоредителните сделки с нежилищни имоти и вещни права - частна общинска собственост, да се извършват въз основа на пазарни оценки, които са одобрени от общинския съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните оценки.

Пазарната оценка според Наредбата се изготвя от независим лицензиран експерт.

Кметът на общината е възложил от своя страна на лицензиран оценител агр.Маринка Йорданова Веселинова, със сертификат за оценителска правоспособност рег.№810100046 от 01.12.2010г., изготвянето на пазарни оценки на гореописаните имоти.

В изпълнение на възложената от Кмета на община Перущица задача, лицензираният оценител е изготвил оценки на 14.07.2025год., съгласно които актуалните на пазарните условия оценки на имотите са:

- Поземленият имот с идентификатор 55909.710.204 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019год. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Панов връх“, с площ 822 кв.м. с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, категория на земята – 9, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план: 710204. Оценката на имота е 10000,00 лв. (десет хиляди и нула стотинки).

Данъчната оценка на имота възлиза на 21.70 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка изх.№ 6608013719/05.08.2025 год, изд. от Община Перущица.

- Поземленият имот с идентификатор 55909.710.209 по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019год. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Панов връх“, с площ 443 кв.м., с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, категория на земята – 9, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план: 710209. Оценката на имота е 5400,00 лв. (пет хиляди и четиристотин лева и нула стотинки).

Данъчната оценка на имота възлиза на 11.70 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка изх.№ 6608013718/05.08.2025 год, изд. от Община Перущица.

Ето защо, предлагам на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 41, ал.2 от Закона за общинска собственост и чл. 53 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Перущица, да вземете следното

РЕШЕНИЕ :

I. Утвърждава следните пазарни оценки за начална тръжна цена при провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижими поземлени имоти, както следва:

1. Поземленият имот с идентификатор 55909.710.204 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019год. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Панов връх“, с площ 822 кв.м. с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, категория на земята – 9, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план: 710204. При съседи: 55909.710.180, 55909.710.9504, 55909.710.9520, 55909.710.9519, 55909.710.203, 55909.710.254. Оценката на имота е 10000,00 лв. (десет хиляди лева и нула стотинки).

Данъчната оценка на имота възлиза на 21,70 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка изх.№ 6608013719/05.08.2025 год, изд. от Община Перущица.

2. Поземленият имот с идентификатор 55909.710.209 по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019год. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Панов връх“, с площ 443 кв.м., с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, категория на земята – 9, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план: 710209. При съседи: 55909.710.10, 55909.710.9501, 55909.710.210, 55909.710.208, 55909.710.247. Оценката на имота е 5400,00 лв. (пет хиляди и четиристотин лева и нула стотинки).

Данъчната оценка на имота възлиза на 11,70 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка изх.№ 6608013718/05.08.2025 год, изд. от Община Перущица.

Мотиви: Настоящето решение се приема на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 53 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Перущица и в изпълнение на Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в община Перущица за 2025 година.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Експертни оценки за определяне цена на земя, изготвена от агр. Маринка Веселинова, със сертификат за оценителска правоспособност рег. №810100046 от 01.12.2010 г. – 2 бр.
2. Удостоверения за данъчна оценка на имотите изд. от Община Перущица – 2 бр.
3. АЧОС № 385/27.10.2022 год.; АЧОС № 463/18.03.2024 год.; и скици на имотите

НИКОЛАЙ БАКОВ
Кмет на Община Перущица

Съгласували:

Кръстина Димова
Директор д-ция САБХДЕП

Адв. Цветан Косев
Адвокат на община Перущица

Изготвил:
Жана Стоянова гл. специалист УРОС

„ВЕС-МАР ДИЗАЙН“, ЕООД, Независим оценител агр. Маринка Йорданова Веселинова, гр. Пловдив, ул. „Гаврил Кръстевич” 21, GSM: 0888 864 032, e-mail: mvesselinova@abv.bg

ДОКЛАД
ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Поземлен имот с идентификатор 55909.710.204, с площ 822 кв.м., местност „Панов връх“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, , одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

Цел – за продажба

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Поземлен имот с идентификатор 55909.710.204, с площ 822 кв.м., местност „Панов връх“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, , одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИТЕ ..... 10000 лв.

***СЛОВОМ:* (десет хиляди лева)**

Оценител: [redacted]

агр. МАРИНКА ЙОРДАНОВА ВЕСЕЛИНОВА

Оценител на земеделски земи и трайни насаждения –
Сертификат № **810100046**/05.10.2010 год., издаден от КНОБ

юли 2025 год.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ 3

ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА 4
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА 4
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА 4
ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ 5
ОГРАНИЧЕНИЕ НА ОТГОВОРНОСТТА 5

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА 5
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ 5
ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ 6
ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ 6

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТИТЕ 6
ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА 7
МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ) 7
АНАЛИЗ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ /МЕТОД НА АНАЛОГА/ 8
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ 9

ПРИЛОЖЕНИЕ:
СЕРТИФИКАТ

„ВЕС-МАР ДИЗАЙН“, ЕООД, Независим оценител агр. Маринка Йорданова Веселинова, гр. Пловдив, ул. „Гаврил Кръстевич” 21, GSM: 0888 864 032, e-mail: mvesselinova@abv.bg

РЕЗЮМЕ

ОБЕКТ: **НЕДВИЖИМ ИМОТ (Земеделска земя)**

Предназначение:
☐ жилищно ☐ административно ■ **производствено** ☐ търговско ☐ друго

Естество на имота, съответно на вещните права, които са предмет на оценка:
☐ сграда/сгради ☐ съоръжения ☐ насаждения

■ **право на собственост върху земеделска територия**

Поземлен имот с идентификатор 55909.710.204, с площ 822 кв.м., местност „Панов връх“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, , одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен ди-ректор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

Собственик на имота: **Община Перущица, гр. Перущица**

Адрес: **гр. Перущица, обл. Пловдив ул. „Отец Паисий“ №2**

Възложител на оценката: **Община Перущица, гр. Перущица обл. Пловдив**

Изпълнител на оценката: **агр. МАРИНКА ЙОРДАНОВА ВЕСЕЛИНОВА**
Оценител на земеделски земи и трайни насаждения –
Сертификат № **810100046**/05.10.2010 год., издаден от КНОБ

Цел на оценката: **определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: **10000 лева**
(десет хиляди лева)

ДАТА на оценката: **14 юли 2025 год.**

ВАЛИДНОСТ на оценката: **към датата на оценката, относително постоянна пазарна стойност към 14.07.2025 год., валидност за 6 месеца, до 31.12.2025 г.**
С цел продажба

ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

НАИМЕНОВАНИЕ/ЕЛЕМЕНТИ на обекта: **Земеделска територия - Земеделска земя**

Адрес: **гр. Перущица, обл. Пловдив ул. „Отец Паисий“ №2**

Собственик на имота: **Община Перущица, гр. Перущица, обл. Пловдив**

Правен статут:

Документи за собственост:

- **Акт за частна общинска собственост №385 от 27.10.2022 г., вписан в Служба по вписванията, гр. Пловдив, Входящ рег. № 38262/01.11.2022 г., акт №34, том 109, дело 13112/22 г.**
- **Скица на поземления имот**

Предмет на оценката:

- **Поземлен имот с идентификатор 55909.710.204, с площ 822 кв.м., местност „Панов връх“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.**

Всички въпроси за учредени в полза или в тежест на собствениците на ограничени вещни права, вписани тежести и възбрани, за съдебни спорове, касаещи собствеността му или извънсъдебни спогодби, както и отчуждителни, изпълнителни и обезпечителни производства за публични и частни вземания, за учредени в полза на трети лица ограничени вещни права, за предявени реституционни претенции, както и факти, препятстващи прехвърлянето на собствеността или обременяващи пълния обем право на собственост или предпоставящи евикция и др., относно обекта, не са предмет на оценката.

Описанието на правния статут на имота няма за цел и не представлява анализ на правното му състояние.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ на оценката: **Община Перущица, гр. Перущица**

ЦЕЛ на оценката: **Определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

ОЦЕНИТЕЛ, изготвил оценката: **агр. МАРИНКА ВЕСЕЛИНОВА**
Оценител на земеделски земи и трайни насаждения –
Сертификат № **810100046**/05.10.2010 год., издаден от КНОБ

ДАТА на оценката: **14 юли 2025 г.**

ДАТА на приключване на доклада: **14 юли 2025 г.**

ВАЛИДНОСТ на оценката: **към датата на оценката, относително постоянна пазарна стойност към 14.07.2025 год., валидност за 6 месеца, до 31.12.2025 г.**

С ЦЕЛ ПРОДАЖБА

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Оценката е извършена на база предоставена информация от Възложителя.
Предоставените и ползвани информационни източници от Възложителя са следните:
- Акт за частна общинска собственост №385 от 27.10.2022 г., вписан в Служба по вписванията, гр. Пловдив, Входящ рег. № 38262/01.11.2022 г., акт №34, том 109, дело 13112/22г.
- Скица на поземлен имот с идентификатор 55909.710.204

ОГРАНИЧЕНИЕ НА ОТГОВОРНОСТТА:

➢ Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

➢ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.

➢ Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.

➢ Становището на независимият оценител не е задължително за възложителя.

➢ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

По същество предмет на оценката е земеделска земя. Земята е ресурс с многоцелева употреба и сложно икономическо битие. Тя е незаменимо и главно средство за производство в селското стопанство. Нейното плодородие е първи и най-съществен фактор, определящ ценността на земята.

Орната земя може да бъде използвана като нива за отглеждане на полски и зеленчукови култури, оризища, трайни насаждения – лозя, овощни видове, рози, лавандула и други. Земята като ресурс е ограничена. Тя е абсолютно немобилен актив и не може да бъде размествана в пространството.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

Поземлен имот с идентификатор 55909.710.204 с площ 822 кв.м., частна общинска собственост, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, предмет на оценката с цел продажба, валидна до 31.12.2025 г. е разположен по КККР в гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив.
Отстоянието от най-близкия пазарен център – гр. Пловдив е до 16 км.
Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира: **до 1 км.**
Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка: **до 1 км.**

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

ЗЕМЕДЕЛСКА ТЕРИТОРИЯ – НИВА

1. Поземлен имот с идентификатор **55909.710.204** в гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления: няма извършено изменение на КККР със заповед.

Площ на имота – 822 кв.м.

Трайно предназначение на територията – **Земеделска.**

Начин на трайно ползване – **Нива**

Вид собственост – **Общинска частна**

Местност – **„Панов връх“**

Документ: Акт за частна общинска собственост №385 от 27.10.2022 г., вписан в Служба по вписванията, гр. Пловдив, Входящ рег. № 38262/01.11.2022 г., акт №34, том 109, дело 13112/22г.

Граници и съседи: 55909.710.180, 55909.710.9504, 55909.710.9520, 55909.710.9519, 55909.710.203, 55909.710.254.

ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

В настоящата оценка са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) и влезли в сила от 01.06.2018 г.

Стандарт на стойността

Стойност - База на стойността.

„Стойност" за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

База на стойността е пазарната стойност.

Оценката се базира на концепцията за определяне на „пазарна стойност", дефинирана като оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

При определяне на пазарна стойност водещи са единствено условията на свободен пазар.

Текуща дата на оценката 14.07.2025 г. Фиксиран курс на БНБ, за 1 евро – 1,95583 лв.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТИТЕ

Пазарът на земята се отнася към пазара на природните ресурси. Той е уникален, поради спецификата на „стоката", която е обект на покупко-продажба.

Различните алтернативни възможности за ползване на земята са причина за вариране в широк диапазон на пазарните й цени.

В зависимост от предназначението на земята, нейното състояние и плодородие, се налагат различни подходи при оценката.

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА

Оценката на всяка недвижима собственост, представлява процес за определяне стойността на определен интерес към имота, продиктуван от специфична цел в определен момент от време при отчитане характеристиките на вещните права върху имота и техническите му качества при съществуващия пазар на недвижими имоти.

В най-общ план индикациите за пазарната стойност на даден имот могат да се получат при използването на два от основните и признати подходи към стойността.

- ***Сравнителен подход*** • ***Приходен подход***

Те са подчинени на една обща цел и зависят от няколко основни фактора

- Местоположение, вид и състояние на имота
- Характеристика на оценяваното вещно право
- Предназначение на имота – скрит или изявен потенциал на имота по отношение възможността му да генерира доходи.

За определяне на пазарната стойност ще бъде приложен един от основните и признати подходи за оценяване

- ***Сравнителен подход***

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката, с идентични или сходни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижими имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/имот по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху имота/актива, вид състояние, местоположение.

Приложими методи

Пазарната стойност е определена по ***метода на пазарните сравнения (анализи)***

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ)

Методът на пазарните сравнения (аналози) има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния имот. Процедурата по метода позволява на базата на т.нар. пазарни аналози да се достигне до оценка на пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информация за пазарната цена на еталонните имоти.

Сравнителните аналози от пазара касаят единствено имоти, чиито характеристики, определящи пазарната им стойност, съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот. На базата на обстойно изследване, проверка и анализ на данните за наскоро реализирани сделки с подобни имоти, се формира оценителското мнение за стойността на оценявания обект, като се отчитат всички сходства и различния със сравняваните имоти.

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

Осреднената офертна цена е определена по сравнителен метод при пряко сравняване на оценявания парцел с други подобни недвижими имоти, близки по качество и параметри в поземления район на съответната община в период близък до датата на оценката.

АНАЛИЗ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ /МЕТОД НА АНАЛОГА/

обл. Пловдив	Елементи на анализ					Коригирана стойност лева/дка
	Площ дка	Цена лв./дка	Коефициент за сключена сделка	Коефициент за местоположение	Коефициент вид размер	
зем. земя – ***нива/ливада,*** гр. Перущица, кат.5, 6060,40 €/дка, агенция, 11 юни 2025 г.	4,950	11853	0,99	1,00	1,10	12908
зем. земя – ***овощна градина,*** гр. Перущица, кат.4, 5000 €/дка, агенция, 20 юни 2025 г.	22,000	9780	0,99	1,00	1,10	10650
зем. земя – ***нива,*** гр. Стамболийски, кат.8, 5970,14 €/дка агенция, 24 юли 2024 г.	13,400	11677	0,99	1,00	1,10	12716
Средно прието за един декар земя:						**12090**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на 1 дка – 12 090 лева
(дванадесет хиляди и деветдесет лева)

Определяне на пазарната стойност на поземления имот

№	Поземлен имот с идентификатор	Площ на имота /кв.м./	Площ на имота /дка/	Трайно предназначение на територията	Начин на трайно ползване	Цена лв./дка	Пазарна стойност лева	Пазарна стойност, закръглено, лева
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	55909.710.204	822	0,822	земеделска	Нива	12090	9939	10000
	Сбор	**822**	**0,822**				**9939**	**10000**

С предложение за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ за имота:
10 000 лв. (десет хиляди лева)

„ВЕС-МАР ДИЗАЙН" ЕООД, Независим оценител агр. Маринка Йорданова Веселинова,
гр. Пловдив, ул. „Гаврил Кръстевич" 21, GSM: 0888 864 032, e-mail: mvesselinova@abv.bg

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

В заключение, въз основа на наличните данни, анализи, проучвания и допускания към 14.07.2025 г. препоръчвам на Възложителя ***пазарна стойност*** *на поземлените имоти, предмет на оценката, както следва:*

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ

1. Поземлен имот с идентификатор 55909.710.204, с площ 822 кв.м., местност „Панов връх" трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, , одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на имота, **закръглено – 10 000 лв.**
(десет хиляди лева)

Оценител: [redacted]

агр. МАРИНКА ЙОРДАНОВА ВЕСЕЛИНОВА
Оценител на земеделски земи и трай ни насаждения –
Сертификат № **810100046**/05.10.2010 год., издаден от КНОБ

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100046 от 01 декември 2010 год.

МАРИНКА ЙОРДАНОВА ВЕСЕЛИНОВА

родена на 29 юни 1944 год. в с. Владимирово, община Добрич

ЗА ОЦЕНКА
на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Удостоверение № 354 от Министерството на земеделието и горите и списък, публикуван в ДВ бр. 100 от 14.11.2003 год.





.....

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ОБЛАСТ ПЛОВДИВ
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
4225 гр.ПЕРУЩИЦА ул.ОТЕЦ ПАИСИЙ N: 2

Изх. № 6608013719 / 05.08.2025 г.
РНУ: 49439367-f22f-4be7-8dce-6bb7f94c70f9

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 ПЕРУЩИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 115246756

Адрес за кореспонденция
ул. ОТЕЦ ПАИСИЙ № 2, гр. ПЕРУЩИЦА 4225

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 4225 гр.ПЕРУЩИЦА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Ниви	55909.710.204- М. ПАНОВ ВРЪХ	Категория IX	822.00	21.70 лв.	11.10 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 21.70 лв. / 11.10 € словом: ДВАДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА и 70 СТОТИНКИ / ЕДИНАДЕСЕТ ЕВРО и 10 ЕВРО ЦЕНТА

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици
1. ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА, ЕГН/БУЛСТАТ: 115246756 - няма непогасени задължения за имота

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. № 6608013719/05.08.2025 г., за да послужи пред .....

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА актуални към 05.08.2025 г.

Подпис: .
Изда ТОЕВА

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

38262 01.11 22
34 105 13.11.22

УТВЪРЖДАВАМ:....
/подп

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписвани

КМЕТ НА ОБЩИНА:
МАРИЯ ВИТАНОВА-ВЪЛКАНОВА
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВА
/име и фамилия/

А К Т № 385
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 385

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.10.2022 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.2, и чл.3, ал.3 от ЗОС, чл.25 от ЗСПЗЗ, § 4 от ПЗРЗСПЗЗ и Заповед № ЗД-00-393/19.11.2008 год . на Областния управител на област Пловдив.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **55909.710.204** (петдесет и пет хиляди деветстотин и девет, точка, седемстотин и десет, точка, двеста и четири), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019год. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните ргистри, засягащо поземления имот е от 21.07.2020г. с площ 822 кв.м. (осемстотин двадесет и два квадратни метра), с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, категория на земята – 9(девета), предишен идентификатор - няма, номер по предходен план - 710204.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	област Пловдив, Община Перущица, град Перущица, поземлен имот 55909.710.204, местност Панов връх, ул. 4-та по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Перущица, одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019г. на Изп. директор на АГКК.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55909.710.180, 55909.710.254, 55909.710.119, 55909.710.9504, 55909.710.203
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	21,70 лв. (двадесет и един лева и седемдесет стотинки)

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО - РАНО АКТОВЕ	

9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Имотът се управлява от кмета на общината на основание чл.12, ал. 5 от ЗОС.

10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Жана Стоянова Стоянова – гл. специалист управление и разпореждане с общинска собственост ...../.....

11.ЗАБЕЛЕЖКИ:
1. Скица №15-240539-08.03.2022год. издадена от СГКК-гр.Пловдив

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-793678-16.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **55909.710.204**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Перущица**, общ. **Перущица**, обл. **Пловдив**, одобрени със **Заповед №РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Перущица, п.к. 4225, ул. 4-та**

Местност: **"ПАНОВ ВРЪХ"**

Площ: **822 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

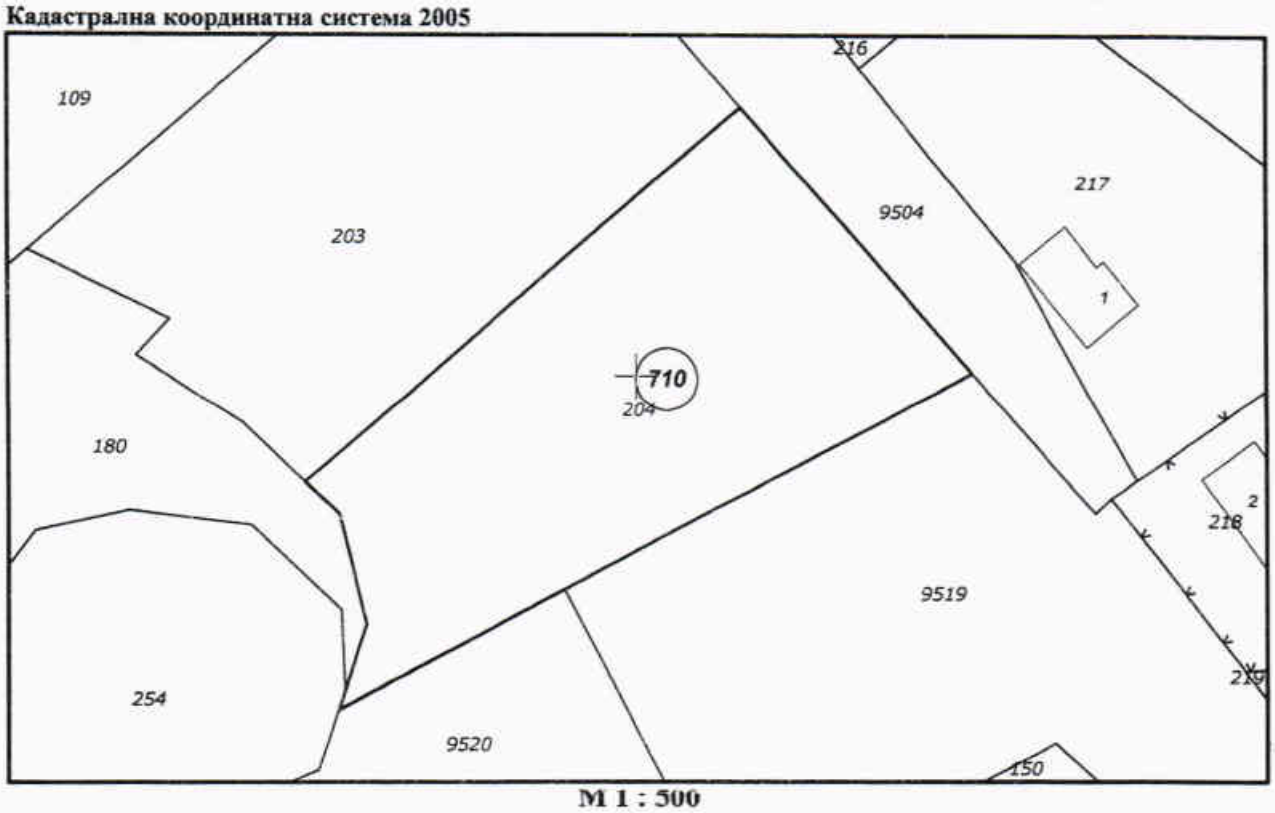
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **710204**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **55909.710.180, 55909.710.9504, 55909.710.9520, 55909.710.9519, 55909.710.203, 55909.710.254**

Скица **№15-793678-16.05.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-381845-16.05.2025 г.**
Код за достъп: **397ef0374013**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Собственици по данни от КРНИ:

115246756, ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 34, том 109, рег. 37737 от 01.11.2022г., вписан в Служба по вписванията гр.Пловдив

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Скица **№15-793678-16.05.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-381845-16.05.2025 г.**
Код за достъп: **397ef0374013**

CN [redacted] orgiev
C=
O= aphy and Cadastre Agency
E= g
16 r

„ВЕС-МАР ДИЗАЙН“, ЕООД, Независим оценител агр. Маринка Йорданова Веселинова, гр. Пловдив, ул. „Гаврил Кръстевич” 21, GSM: 0888 864 032, e-mail: mvesselinova@abv.bg

ДОКЛАД
ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Поземлен имот с идентификатор 55909.710.209, с площ 443 кв.м., местност „Панов връх“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, , одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

Цел – за продажба

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Поземлен имот с идентификатор 55909.710.209, с площ 443 кв.м., местност „Панов връх“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, , одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИТЕ ..... 5400 лева

СЛОВОМ: пет хиляди и четиристотин лева

Оценител:

агр. МАРИНКА ЙОРДАНОВА ВЕСЕЛИНОВА
Оценител на земеделски земи и трайни насаждения –
Сертификат № 810100046/05.10.2010 год., издаден от КНОБ

Юли 2025 год.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ 3

ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА 4
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА 4
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА 4
ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ 5
ОГРАНИЧЕНИЕ НА ОТГОВОРНОСТТА 5

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА 5
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ 5
ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ 6
ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ 6

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТИТЕ 6
ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА 7
МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ) 7
АНАЛИЗ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ /МЕТОД НА АНАЛОГА/ 8
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ 9

„ВЕС-МАР ДИЗАЙН“, ЕООД, Независим оценител агр. Маринка Йорданова Веселинова, гр. Пловдив, ул. „Гаврил Кръстевич“ 21, GSM: 0888 864 032, e-mail: mvesselinova@abv.bg

РЕЗЮМЕ

ОБЕКТ: **НЕДВИЖИМ ИМОТ (земеделска земя)**

Предназначение:
☐ жилищно ☐ административно ■ **производствено** ☐ търговско ☐ друго

Естество на имота, съответно на вещните права, които са предмет на оценка:
☐ сграда/сгради ☐ съоръжения ☐ насаждения

■ **право на собственост върху земеделска територия**

Поземлен имот с идентификатор 55909.710.209, с площ 443 кв.м., местност „Панов връх“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, , одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

Собственик на имота: **Община Перущица, гр. Перущица**

Адрес: **гр. Перущица, обл. Пловдив ул. „Отец Паисий“ №2**

Възложител на оценката: **Община Перущица, гр. Перущица обл. Пловдив**

Изпълнител на оценката: **агр. МАРИНКА ЙОРДАНОВА ВЕСЕЛИНОВА**
Оценител на земеделски земи и трайни насаждения –
Сертификат № **810100046**/05.10.2010 год., издаден от КНОБ

Цел на оценката: **определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: **5400 лева**
Пет хиляди и четиристотин лева

ДАТА на оценката: **14 юли 2025 год.**

ВАЛИДНОСТ на оценката: към датата на оценката, относително постоянна пазарна стойност към 14.07.2025 г., валидност за 6 месеца **до 31.12. 2025 год.**
С цел продажба

ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

НАИМЕНОВАНИЕ/ЕЛЕМЕНТИ на обекта: **Земеделска територия - Земеделска земя**

Адрес: **гр. Перущица, обл. Пловдив ул. „Отец Паисий“ №2**

Собственик на имота: **Община Перущица, гр. Перущица, обл. Пловдив**

Правен статут:

Документи за собственост:

- **Акт за частна общинска собственост №463 от 18.03.2024 г., вписан в Служба по вписванията, гр. Пловдив, Входящ рег. № 8573/22.03.2024 г., акт №98, том 23, дело 2969.**
- **Скица на поземления имот**

Предмет на оценката:

- **Поземлен имот с идентификатор 55909.710.209, с площ 443 кв.м., местност „Панов връх“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.**

Всички въпроси за учредени в полза или в тежест на собствениците на ограничени вещни права, вписани тежести и възбрани, за съдебни спорове, касаещи собствеността му или извънсъдебни спогодби, както и отчуждителни, изпълнителни и обезпечителни производства за публични и частни вземания, за учредени в полза на трети лица ограничени вещни права, за предявени реституционни претенции, както и факти, препятстващи прехвърлянето на собствеността или обременяващи пълния обем право на собственост или предпоставящи евикция и др., относно обекта, не са предмет на оценката.

Описанието на правния статут на имота няма за цел и не представлява анализ на правното му състояние.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ на оценката: **Община Перущица, гр. Перущица**

ЦЕЛ на оценката: **Определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

ОЦЕНИТЕЛ, изготвил оценката: **агр. МАРИНКА ВЕСЕЛИНОВА**
Оценител на земеделски земи и трайни насаждения –
Сертификат № **810100046**/05.10.2010 год., издаден от КНОБ

ДАТА на оценката: **14 юли 2025 год.**

ДАТА на приключване на доклада: 14 юли 2025 год.

ВАЛИДНОСТ на оценката: към датата на оценката, относително постоянна пазарна стойност към 14.07.2025 г., валидност за 6 месеца до **31.12.2025 год.**
С ЦЕЛ ПРОДАЖБА

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Оценката е извършена на база предоставена информация от Възложителя.
Предоставените и ползвани информационни източници от Възложителя са следните:
- Акт за частна общинска собственост №463 от 18.03.2024 г., вписан в Служба по вписванията, гр. Пловдив, Входящ рег. № 8573/22.03.2024 г., акт №98, том 23, дело 2969/2024 г..
- Скица на поземлен имот с идентификатор 55909.710.209

ОГРАНИЧЕНИЕ НА ОТГОВОРНОСТТА:

- Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- Становището на независимият оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.
-

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

По същество предмет на оценката е земеделска земя. Земята е ресурс с многоцелева употреба и сложно икономическо битие. Тя е незаменимо и главно средство за производство в селското стопанство. Нейното плодородие е първи и най-съществен фактор, определящ ценността на земята.

Орната земя може да бъде използвана като нива за отглеждане на полски и зеленчукови култури, оризища, трайни насаждения – лозя, овощни видове, рози, лавандула и други. Земята като ресурс е ограничена. Тя е абсолютно немобилен актив и не може да бъде разместена в пространството.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

Поземлен имот с идентификатор 55909.710.209 с площ 443 кв.м., частна общинска собственост, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, предмет на оценката с цел продажба, валидна до 31 декември 2025 г. е разположен по КККР в гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив.
Отстоянието от най-близкия пазарен център – гр. Пловдив е до 16 км.
Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира: **до 1 км.**
Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка: **до 1 км.**

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

ЗЕМЕДЕЛСКА ТЕРИТОРИЯ – ЗА ЗЕМЕДЕЛСКИ ТРУД И ОТДИХ

1. Поземлен имот с идентификатор **55909.710.209** в гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

Площ на имота – 443 кв.м.

Трайно предназначение на територията – **Земеделска.**

Начин на трайно ползване – **Нива**

Вид собственост – **Общинска частна**

Местност – **„Панов връх"**

Документ: Акт за частна общинска собственост №463 от 18.03.2024 г., вписан в Служба по вписванията, гр. Пловдив, Входящ рег. № 8573/22.03.2024 г., акт №98, том 23, дело 2969/2024 г..

Граници и съседи: 55909.710.10, 55909.710.9501, 55909.710.210, 55909.710.247, 55909.710.208.

ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

В настоящата оценка са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) и влезли в сила от 01.06.2018 г.

Стандарт на стойността

Стойност - База на стойността.

„Стойност" за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

База на стойността е пазарната стойност.

Оценката се базира на концепцията за определяне на „пазарна стойност", дефинирана като оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

При определяне на пазарна стойност водещи са единствено условията на свободен пазар.

Текуща дата на оценката 14.07.2025 г. Фиксиран курс на БНБ, за 1 евро – 1,95583 лв.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТИТЕ

Пазарът на земята се отнася към пазара на природните ресурси. Той е уникален, поради спецификата на „стоката", която е обект на покупко-продажба.

Различните алтернативни възможности за ползване на земята са причина за вариране в широк диапазон на пазарните й цени.

В зависимост от предназначението на земята, нейното състояние и плодородие, се налагат различни подходи при оценката.

„ВЕС-МАР ДИЗАЙН" ЕООД, Независим оценител агр. Маринка Йорданова Веселинова,
гр. Пловдив, ул. „Гаврил Кръстевич" 21, GSM: 0888 864 032, e-mail: mvesselinova@abv.bg

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА

Оценката на всяка недвижима собственост, представлява процес за определяне стойността на определен интерес към имота, продиктуван от специфична цел в определен момент от време при отчитане характеристиките на вещните права върху имота и техническите му качества при съществуващия пазар на недвижими имоти.

В най-общ план индикациите за пазарната стойност на даден имот могат да се получат при използването на два от основните и признати подходи към стойността.

- ***Сравнителен подход*** • ***Приходен подход***

Те са подчинени на една обща цел и зависят от няколко основни фактора

- Местополсжение, вид и състояние на имота
- Характеристика на оценяваното вещно право
- Предназначение на имота – скрит или изявен потенциал на имота по отношение възможността му да генерира доходи.

За определяне на пазарната стойност ще бъде приложен един от основните и признати подходи за оценяване

- ***Сравнителен подход***

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката, с идентични или сходни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижими имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/имот по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху имота/актива, вид състояние, местоположение.

Приложими методи

Пазарната стойност е определена по ***метода на пазарните сравнения (анализи)***

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ)

Методът на пазарните сравнения (аналози) има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния имот. Процедурата по метода позволява на базата на т.нар. пазарни аналози да се достигне до оценка на пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информация за пазарната цена на еталонните имоти.

Сравнителните аналози от пазара касаят единствено имоти, чиито характеристики, определящи пазарната им стойност, съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот. На базата на обстойно изследване, проверка и анализ на данните за наскоро реализирани сделки с подобни имоти, се формира оценителското мнение за стойността на оценявания обект, като се отчитат всички сходства и различния със сравняваните имоти.

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

Осреднената офертна цена е определена по сравнителен метод при пряко сравняване на оценявания парцел с други подобни недвижими имоти, близки по качество и параметри в поземления район на съответната община в период близък до датата на оценката.

АНАЛИЗ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ /МЕТОД НА АНАЛОГА/

обл. Пловдив	Елементи на анализ					Коригирана стойност лева/дка
	Площ дка	Цена лв./дка	Коефициент за сключена сделка	Коефициент за местоположение	Коефициент вид размер	
зем. земя – ***нива/ливада,*** гр. Перущица, кат.5, 6060,40 €/дка, агенция, 11 юни 2025 г.	4,950	11853	0,99	1,00	1,10	12908
зем. земя – ***овощна градина,*** гр. Перущица, кат.4, 5000 €/дка, агенция, 20 юни 2025 г.	22,000	9780	0,99	1,00	1,10	10650
зем. земя – ***нива,*** гр. Стамболийски, кат.8, 5970,14 €/дка агенция, 24 юли 2024 г.	13,400	11677	0,99	1,00	1,10	12716
Средно прието за един декар земя:						**12090**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на 1 дка – 12 090 лева
(дванадесет хиляди и деветдесет лева)

Определяне на пазарната стойност на поземления имот

№	Поземлен имот с идентификатор	Площ на имота /кв.м./	Площ на имота /дка/	Трайно предназначение на територията	Начин на трайно ползване	Цена лв./дка	Пазарна стойност лева	Пазарна стойност, закръглено, лева
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	55909.710.209	443	0,443	земеделска	Нива	12090	5356	5400
	Сбор	**443**	**0,443**				**5356**	**5400**

С предложение за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ за имота:
5 400лв. (пет хиляди и четиристотин лева)

„ВЕС-МАР ДИЗАЙН“, ЕООД, Независим оценител агр. Маринка Йорданова Веселинова,
гр. Пловдив, ул. „Иван Кръстевич“ 21, GSM: 0888 864 032, e-mail: mvesselinova@abv.bg

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

В заключение, въз основа на наличните данни, анализи, проучвания и допускания към 14.07.2025 г. препоръчвам на Възложителя ***пазарна стойност*** *на поземлените имоти, предмет на оценката, както следва:*

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ

1. Поземлен имот с идентификатор 55909.710.209, с площ 443 кв.м., местност „Панов връх“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на имота, закръглено – 5 400 лева

/пет хиляди и четиристотин лева/

Оценител:

агр. МАРИНКА ЙОРДАНОВА ВЕСЕЛИНОВА
Оценител на земеделски земи и трайни насаждения –
Сертификат № **810100046**/05.10.2010 год., издаден от КНОБ

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100046 от 01 декември 2010 год.

МАРИНКА ЙОРДАНОВА ВЕСЕЛИНОВА

родена на 29 юни 1944 год. в с. Владимирово, община Добрич

ЗА ОЦЕНКА
на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Удостоверение № 354 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 100 от 14.11.2003 год.

[redacted]

[redacted]

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



ОБЛАСТ ПЛОВДИВ
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

4225 гр.ПЕРУЩИЦА ул.ОТЕЦ ПАИСИЙ N: 2

Изх. № 6608013718 / 05.08.2025 г.
РНУ: b4ebf661-1eac-462e-8ca6-7fbd4c412013

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 ПЕРУЩИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 115246756

Адрес за кореспонденция
ул. ОТЕЦ ПАИСИЙ № 2, гр. ПЕРУЩИЦА 4225

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 4225 гр.ПЕРУЩИЦА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Ниви	55909.710.209- М. ПАНОВ ВРЪХ	Категория IX	443.00	11.70 лв.	5.98 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 11.70 лв. / 5.98 € словом: ЕДИНАДЕСЕТ ЛЕВА и 70 СТОТИНКИ / ПЕТ ЕВРО и 98 ЕВРО ЦЕНТА

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

1. ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА, ЕГН/БУЛСТАТ: 115246756 - няма непогасени задължения за имота

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. № 6608013718/05.08.2025 г., за да послужи пред .....

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА , актуални към 05.08.2025 г.

Подпис: [redacted]
Издал [redacted] ОВА БОГОЕВА

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

Св. вх. 8419
Служба по вписванията гр. Пловдив
Вх. дел. № 8573 22.03.2024
Дел. № 98 23 дело № 2969 2024
Наряд. № стр.
Подписи порядка
ДЗ: кв. № 20

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
НИКОЛАЙ БАКОВ
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВА
Павлина Загоро
/име и фамили

АКТ № 463
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 463

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.03.2024 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.2, и чл.3, ал.3 от ЗОС, чл.25 от ЗСПЗЗ, § 4 от ПЗРЗСПЗЗ и Заповед № ЗД-00-393/19.11.2008 год. на Областния управител на област Пловдив.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **55909.710.209** (петдесет и пет хиляди деветстотин и девет, точка, седемстотин и десет, точка, двеста и девет), по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019год. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 21.07.2020г., с площ 443 кв.м. (четиристотин четиридесет и три квадратни метра), с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, категория на земята – 9 (девета), предишен идентификатор - няма, номер по предходен план: 710209.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Пловдив, Община Перущица, град Перущица, поземлен имот 55909.710.209, местност „Панов връх“, ул. 3-та по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Перущица, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55909.710.9501, 55909.710.10, 55909.710.208, 55909.710.210, 55909.710.247.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	11,70 лв. (единадесет лева и седемдесет стотинки)

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Жана Стоянова Стоянова - гл. специалист УРОС ..... /Подпис/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ: 1.Скица №15-103708-02.02.2024г. изд. от СГКК гр.Пловдив	

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-793679-16.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **55909.710.209**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Перущица**, общ. **Перущица**, обл. **Пловдив**, одобрени със **Заповед №РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Перущица, п.к. 4225, ул. 3-та**

Местност: **"ПАНОВ ВРЪХ"**

Площ: **443 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

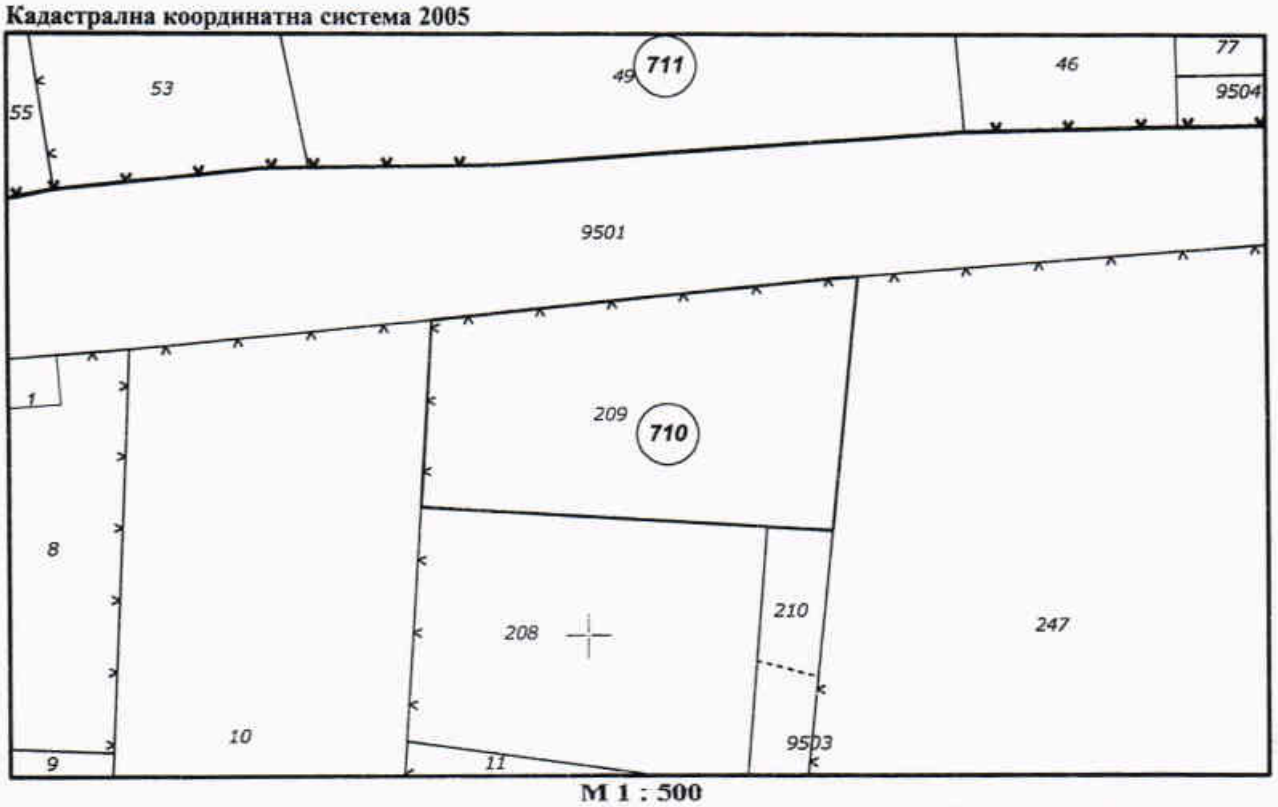
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **710209**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **55909.710.10, 55909.710.9501, 55909.710.210, 55909.710.208, 55909.710.247**

Скица **№15-793679-16.05.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление №01-381845-16.05.2025 г.
Код за достъп: **087989e164e8**

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Собственици по данни от КРНИ:

115246756, ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 98, том 23, рег. 8419 от 22.03.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Пловдив

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Скица **№15-793679-16.05.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-381845-16.05.2025 г.**
Код за достъп: **087989e164e8**

stre Agency