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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица - Пловдивска обл.
Изх. № 06-105
11. 08. 2025 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
Вх. № 532
12.08.2025 г.

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 55909.501.2121 и 55909.501.640 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 № 54, 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 55909.501.2121 в гр.Перущица, Община Перущица, обл.Пловдив, по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: ул. „Четвърта“, с площ 364 кв.м., трайно предназначение на територия урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м), стар идентификатор – няма, номер по предходен план: квартал: 50, парцел: XII е актуван с акт за частна общинска собственост № 477/21.05.2024 г., вписан в Служба по вписвания - гр. Пловдив, акт №196, том 44, рег.15991/22.05.2024г., дело 5353/24.

2. Поземленият имот с идентификатор 55909.501.640 в гр.Перущица, Община Перущица, обл.Пловдив, по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: ул. „Четвърта“, с площ 383 кв.м. трайно предназначение на територия урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м), стар идентификатор – няма, номер по предходен план: квартал: 50, парцел: XI е актуван с акт за частна общинска собственост № 478/21.05.2024 г., вписан в Служба по вписвания - гр. Пловдив, акт №198, том 44, рег.15984/22.05.2024г., дело 5360/24.

Същите са отразени в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2025 година 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 Стефан Петров Жеков, със Сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101353 от 14.12.2009г., изготвянето на пазарни оценки на горепосочените имоти.

В изпълнение на възложената от Кмета на община Перущица задача, лицензираният оценител е изготвил оценки на 18.07.2025год., съгласно които актуалните на пазарните условия оценки на имотите са:

- Поземленият имот с идентификатор 55909.501.2121 в гр.Перущица, Община Перущица, обл.Пловдив, по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: ул. „Четвърта“, с площ 364 кв.м., трайно предназначение на територия урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м), стар идентификатор – няма, номер по предходен план: квартал: 50, парцел: XII. Оценката на имота е 35 000,00 лв. (тридесет и пет хиляди лева и нула стотинки) без ДДС.

Данъчната оценка на имота възлиза на 1267,80 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка изх.№ 6608013722/07.08.2025 год.,изд. от Община Перущица.

- Поземленият имот с идентификатор 55909.501.640 в гр.Перущица, Община Перущица, обл.Пловдив, по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: ул. „Четвърта“, с площ 383 кв.м. трайно предназначение на територия урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м), стар идентификатор – няма, номер по предходен план: квартал: 50, парцел: XI. Оценката на имота е 37 000,00 лв. (тридесет и седем хиляди лева и нула стотинки) без ДДС.

Данъчната оценка на имота възлиза на 1515,10 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка изх.№ 6608013721/07.08.2025 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 55909.501.2121 в гр.Перущица, Община Перущица, обл.Пловдив, по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: ул. „Четвърта“, с площ 364 кв.м., трайно предназначение на територия урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м), стар идентификатор – няма, номер по предходен план: квартал: 50, парцел: XII. При съседи: 55909.501.9728, 55909.501.641, 55909.501.636, 55909.501.640. Оценката на имота е 35 000,00 лв. (тридесет и пет хиляди лева и нула стотинки) без ДДС.

Данъчната оценка на имота възлиза на 1267,80 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка изх.№ 6608013722/07.08.2025 год, изд. от Община Перущица.

2. Поземленият имот с идентификатор 55909.501.640 в гр.Перущица, Община Перущица, обл.Пловдив, по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: ул. „Четвърта“, с площ 383 кв.м. трайно предназначение на територия урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м), стар идентификатор – няма, номер по предходен план: квартал: 50, парцел: XI. При съседи: 55909.501.9728, 55909.501.639, 55909.501.637, 55909.501.636, 55909.501.2121. Оценката на имота е 37 000,00 лв. (тридесет и седем хиляди лева и нула стотинки) без ДДС..

Данъчната оценка на имота възлиза на 1515,10 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка изх.№ 6608013721/07.08.2025 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 Стефан Жеков, със сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 г. – 2 бр.
2. Удостоверения за данъчна оценка на имотите изд. от Община Перущица – 2 бр.
3. АЧОС № 477/21.05.2024 год.; АЧОС № 478/21.05.2024 год.; и скици на имотите

НИКОЛАЙ БАКОВ
Кмет на Община Перущица

Съгласували:

Кръстина Димова
Директор д-ция САБХДЕП

Адв. Цветан Косев
Адвокат на община Пер

Изготвил:
Жана Стоян иалист УРОС

16 вх.№ 15723

Служба по вписванията гр. Пловдив
Вх. рег. № 15991 22.05.2024 г.
Акт. № 196 том 44 дело № 5356 20__ г.
Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Акт № 20__ г.
Съдия по вписванията:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

УТВЪРЖДАВАМ:...
/подп

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписвани

КМЕТ НА ОБЩИНА:
НИКОЛАЙ БАКОВ
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВ
Павлина Захарова
/име и фамилия/

АКТ № 477
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 477

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.05.2024 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 от Закона за общинска собственост /ЗОС/, чл.2 ал.1 т.7 от ЗОС, във връзка с чл. 59, ал.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 55909.501.2121 (петдесет и пет хиляди деветстотин и девет, точка, петстотин и едно, точка, две хиляди сто двадесет и едно) в гр.Перущица, Община 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 данни за изменение, площ 364 кв.м. (триста и шестдесет и четири квадратни метра), трайно предназначение на територия урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м), стар идентификатор – няма, номер по предходен план: квартал: 50 (петдесети), парцел: XII (дванадесети, римско).
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Пловдив, Община Перущица, гр. Перущица, п.к.4225, ул."Четвърта", ЕКАТТЕ 55909 (петдесет и пет хиляди деветстотин и девет, арабско).
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55909.501.640, 55909.501.9728, 55909.501.636, 55909.501.641
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1393,00 лв. (хиляда триста деветдесет и три лева и нула стотинки)

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 422/30.05.1988г.; АЧОС № 78/18.11.2004 год., вписан рег.1060/21.01.2005г., акт № 73, т. 4, н.д. 759/05г. в СВ – гр. Пловдив.

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 УРО

..

/Подпис/

11.ЗАБЕЛЕЖКИ:
1.Скица №15-327715-01.04.2024г. 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

№15-793671-16.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **55909.501.2121**

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. ЧЕТВЪРТА**

Площ: **364 кв.м**

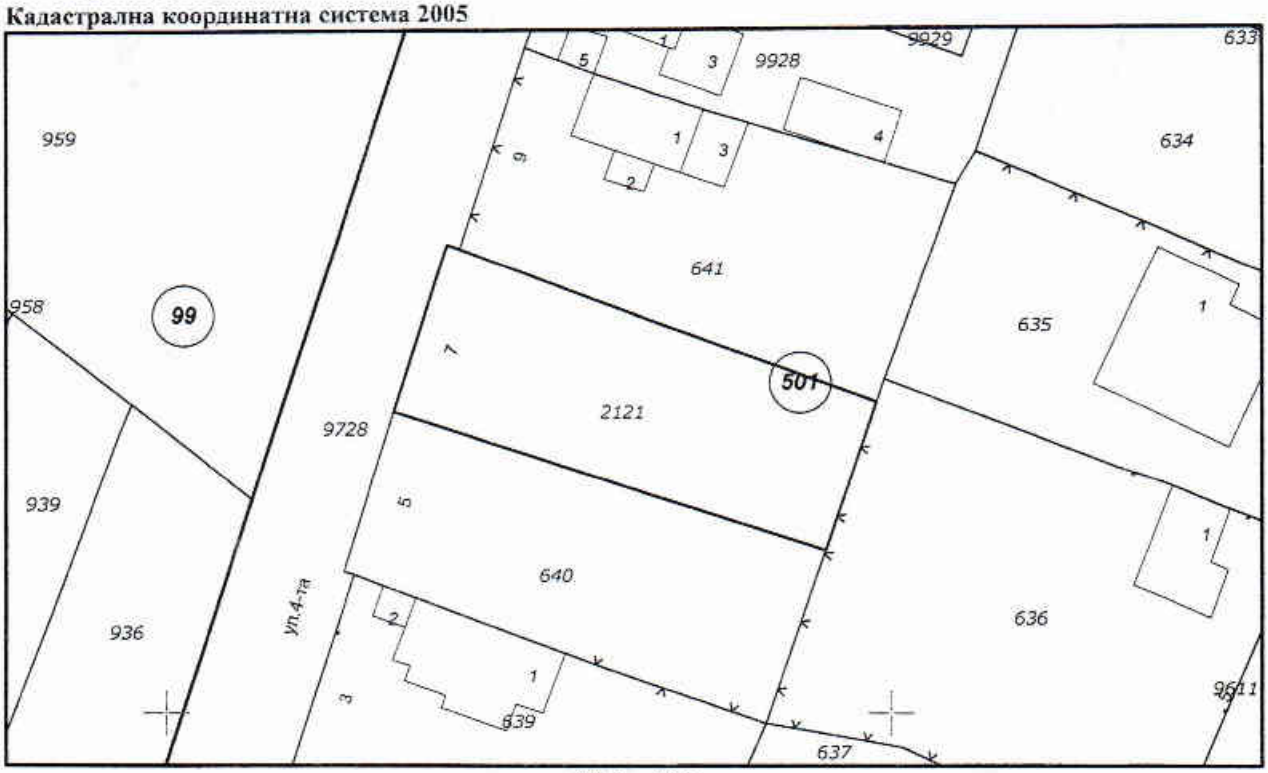
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 50, парцел: XII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **55909.501.9728, 55909.501.641, 55909.501.636, 55909.501.640**

Собственици по данни от КРНИ:

115246756, ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

Скица **№15-793671-16.05.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-381845-16.05.2025 г.**
Код за достъп: **369a2d5dcfa6**

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

Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 196, том 44, рег. 15723 от 22.05.2024г., 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 **№15-793671-16.05.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-381845-16.05.2025 г.**
Код за достъп: **369a2d5dcfa6**

ency

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

Изх. № 6608013722 / 07.08.2025 г.
РНУ: af8bf7ff-3aea-4d46-875b-5b1590270815

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 с партиден № 6608F3565, находящ се в 4225 гр.ПЕРУЩИЦА ул.4-ТА, планоснимачен номер 501.2121 от 2019 квартал 50, УПИ парцел XII -640 одобрен през 1989 г. , идентификатор на поземления имот 55909.501.2121 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 55909.501.2121	364,00			1/1	1267.80 лв.	1267.80000 лв.
					648.22 €	648.22 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 1267.80 лв. / 648.22 € словом: ХИЛЯДА ДВЕСТА ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 80 СТОТИНКИ / ШЕСТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО и 22 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 1267.80 лв. / 648.22 € словом: ХИЛЯДА ДВЕСТА ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 80 СТОТИНКИ / ШЕСТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО и 22 ЕВРО ЦЕНТА

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 ПЕРУЩИЦА - собственик	115246756	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. № 6608013722/07.08.2025 г., за да послужи пре
.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА , актуални към 07.08.2025 г.

Подпис:
Изд ВА БОГОЕВА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица - Пловд. обл.
Вх. № ОС-76-(4)
21.07.2025 г.

ДОКЛАД
ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.2121 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 364 кв. м, квартал 50, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" №7.

Цел – определяне пазарна стойност на дворно място за продажба от страна на община Перущица, обл. Пловдив.



ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: **без ДДС** ..... **35 000 лева**
Словом: тридесет и пет хиляди лева

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: **без ДДС** ..... **17 900 евра**
Словом: седемнадесет хиляди и деветстотин евра

Оценител: .....

ков – строителен инженер – Сертификат за
обност рег.№ 100101353 от 14.12.2009 г. на
вижими имоти /Лиценз №4356 от 22.12.1995г.
тизация/;

STEFAN
PETROV
ZHEKOV

юли 2025 год.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА
СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА
ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ
ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ
СПЕЦИАЛНА ТЕРМИНОЛОГИЯ

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ
НАЙ-ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

ОЦЕНКА НА ОБЕКТА
ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТ
МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

РЕЗЮМЕ

ОБЕКТ: **НЕДВИЖИМ ИМОТ (дворно място)**

Обект на оценката: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.2121 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 364 кв. м, квартал 50, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перушица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" №7.

Собственик на имота: Частна общинска собственост – Акт за ЧОС № 477 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 196, том 44, рег. № 15723 от 22.05.2024 г.

Адрес: гр. Перушица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" №7

Възложител на оценката: Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2 /Договор за възлагане/

Изпълнител на оценката: Оценката е изготвена от инж. СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ – адрес – гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" №72, независим оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност с рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз № 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията по приватизация/; строителен инженер;

Цел на оценката: определяне пазарна стойност на дворно място за продажба от страна на община Перущица, обл. Пловдив.

База на стойността е пазарната стойност: Пазарната стойност е оценената сума, срещу която даден актив 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.

Използван подход и метод за оценяване: Използван подход и метод за оценяване – Международните стандарти за оценяване (МСО 2011), Европейските стандарти за оценяване и Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, влезли в сила от 01.06.2018 г., като Използваният подход и метод е приет съгласно целта на оценката и в съответствие с изискванията на БСО, а именно: Сравнителния подход и приложен метод – Метод на посредственото сравнение.

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: **35 000 лева**

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: **17 900 евра**

Дата на оценката: **18 юли 2025 год.**

Валидност на оценката: **към датата на оценката, относително постоянна пазарна стойност към 18.07.2025 год., валидна за 6 месеца, до 31.12.2025 г.**

Оценител: .....
строителен инженер – Сертификат за
рег.№ 100101353 от 14.12.2009 г. на
имоти /Лиценз №4356 от 22.12.1995г.
я/;

ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

НАИМЕНОВАНИЕ/ЕЛЕМЕНТИ
на обекта: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.2121 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 364 кв. м, квартал 50, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" №7.**

Адрес: **гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 7**

Собственик на имота: **Частна общинска собственост – Акт за ЧОС № 477 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 196, том 44, рег. № 15723 от 22.05.2024 год.**

При изготвяне на оценката възложителят не е предоставил информация за наличие на ограничени вещни права, вещни тежести върху недвижимия имот и други. Имотът е за жилищно застрояване. В същият има започнато изграждане на сграда, която е без строителни документи-незаконно строителство, и не е отчетена в стойността на имота.

Правен статут:

Документи за собственост:
– Скица на имота,
– Скица от кадастралната карта за ПИ с идентификатор № 55909.501.2121
– Акт за ЧОС № 477 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 196, том 44, рег. № 15723 от 22.05.2024 год.

Предмет на оценка е:
– ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.2121 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 364 кв. м, квартал 50, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" №7.

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 имотите няма за цел и не представлява анализ на правното му състояние.

Настоящето тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява анализ на правното състояние на оценяваните в доклада активи, валидно е единствено за нуждите на настоящата оценка.

Към оценката са приложени:

- Изчисления по приложените методи;
- Декларации от независимите оценители, че са в състояние да представят обективна и безпристрастна оценка и са компетентни да извършат оценката;
- Декларации по чл. 21 от Закона за независимите оценители.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ на оценката: Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2
/Договор за възлагане/

ЦЕЛ на оценката: определяне пазарна стойност на дворно място за продажба от страна на община Перущица, обл. Пловдив

ОЦЕНИТЕЛ, изготвил оценката: **инж. СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ**
Оценител на недвижими имоти -
Сертификат № **100101353**/14.12.2009 год., издаден от КНОБ

ДАТА на огледа: **17 юли 2025 год.**
ДАТА на оценката: **18 юли 2025 год.**
ВАЛИДНОСТ на оценката: **към датата на оценката, относително постоянна пазарна стойност към 18.07.2025 год., валидна за 6 месеца, до 31.12.2025 г.**

ПОДХОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в БСО:

- Сравнителен подход – извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.
- Приходен подход – извежда стойност, като привежда бъдещи парични потоци към единна настояща капиталова стойност. Стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права. При инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот.

Разходен подход – извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбиви.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Концепция за оценка на права на собственост и други вещни права в определен правен контекст.

Пазарна стойност е оценената сума, срещу която даден актив 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.

Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Пазарна стойност би определила цената, на която следва разумно да се очаква извършването на продажба на абсолютно или ограничено вещно право чрез частен договор към деня на оценката му, ако са налице следните предпоставки:

- наличие на необвързани продавач и купувач с нужната за целта готовност, разумно аргументирана към условията на предстоящата сделка;
- разумен срок, през който да се договори сделката, като се държи сметка за характера на предмета на сделката и състоянието на пазара при неизменяема (статична) стойност по време на срока на договаряне;
- предмета на сделката се предлага свободно на пазара с разумна гласност;
- не се взимат предвид допълнителни оферти от специални купувачи, ръководени от крайни цели;
- възмездното прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена да представлява нормалните съображения за продадена собственост, незасегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценяваните обекти или активи. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект или актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и / или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект или актив.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка е изготвена въз основа на представените от Възложителя документи и оглед на място.

При изготвяне на оценката не са направени допускания и специални допускания.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени на Изпълнителя и ползвани в оценката, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо Изпълнителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

Настоящата оценка е изготвена според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Изпълнителят декларира, че:

- в рамките на неговата компетентност и добросъвестност, представената оценка е истинна и пълна;
- е извършил оглед на оценявания имот отвътре и отвън;
- няма личен интерес- сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценявания имот;
- нито наемането му за тази оценка, нито възнаграждението му за извършването й е зависимо от изчислената стойност;
- непредвидените и ограничаващите условия, взети от него предвид, са упоменати в оценката.
- притежаването на този оценителски доклад или копие от него предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица, без последните да са предварително упълномощени за това от възложителя на настоящата оценка, или действащи по силата на надлежно приложен закон;
- за нуждите на настоящата оценка са преценявани факти, условия и събития, които са съществували към текущата ефективна дата и в този смисъл последвали събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание;
- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения са верни, коректни и неподвеждащи, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в това число права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено и само от изложените по-горе предположения и ограничаващи предпоставки;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлени направляване на стойността, целящо облагодетелстване каузата на възложителя, както и с постигането на положителни финансови ефекти от проследяващи събития;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие със съществуващите към момента на оценката национални стандарти за професионално оценяване при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна по-съществена професионална помощ от трети лица при извършването на анализите, както и при формирането на крайните становища и заключения, представени в настоящия доклад;
- не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди интересите на възложителя, освен в случаите определени от надлежно прилагане на закон, а също така и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от него.

Оценката няма характер на анализ на правното състояние и на техническа експертиза.

Оценката е извършена съвестно и обективно и на най-доброто професионално ниво на Изпълнителя. Същият счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези, използвани в настоящата оценка.

Доколкото оценката е валидна към датата на оценка и е съобразена с нормативната уредба към тази дата, по-късното й използване може да изисква актуализирането й.

Настоящата оценка, определяща **пазарна стойност**, не е ангажирана за бъдещи процедури от правен и друг характер, обслужващи нуждите и интересите на Възложителя. Валидността на оценката е към датата на оценката и е за консултативни цели, за покупка /продажба на имота от страна на Община Перущица, обл. Пловдив.

Изпълнителят на тази оценка обръща внимание върху факта, че същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и е собственост единствено на Възложителя. Тя не може да бъде копирана и използвана за каквито и да е други цели, освен записаните в нея, без писмено разрешение на Възложителя и без писменото съгласие на Изпълнителя.

Използването на оценката се ограничава в рамките на Възложителя.

Разпространението и публикуването на оценката е възможно само и единствено при изразено писмено съгласие едновременно на Възложителя и независимия оценител.

В оценката не се съдържа квалифицирана информация.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Оценката е извършена на база оглед на място, който констатира фактическото физическо състояние на оценяваните единици.

Предоставените и ползвани информационни източници от Възложителя са следните:

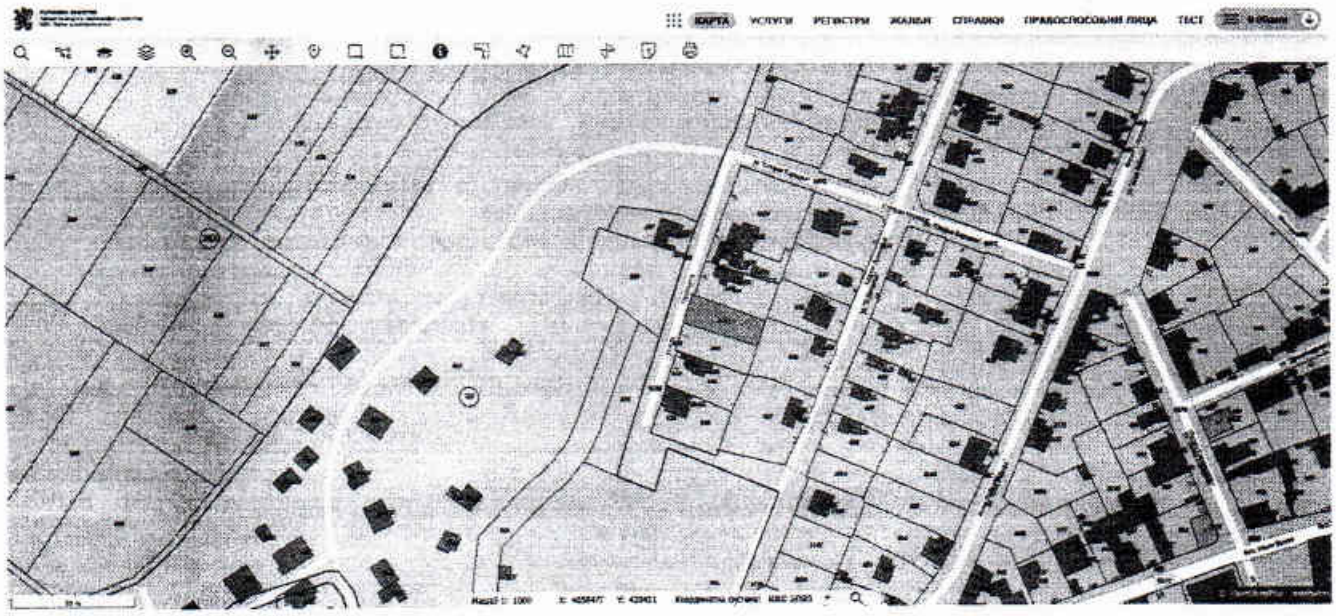
- **Скица на имота,**
- **Скица от кадастралната карта за ПИ с идентификатор № 55909.501.1957**
- **Акт за ЧОС № 477 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 196, том 44, рег. № 15723 от 22.05.2024 год.**

При оценката оценителят се е основал единствено на предоставените от Възложителя документи и резултати от извършения оглед на място.

СКИЦА НА ОБЕКТА

Извадка от кадастралната карта за недвижим имот:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 55909.501.2121 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта" № 7, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 364 кв. м, квартал 50, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК,с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта".



Информация: ПИ 55909.501.2121

ПИ 55909.501.2121 област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. ЧЕТВЪРТА

Добави в списък с обекти

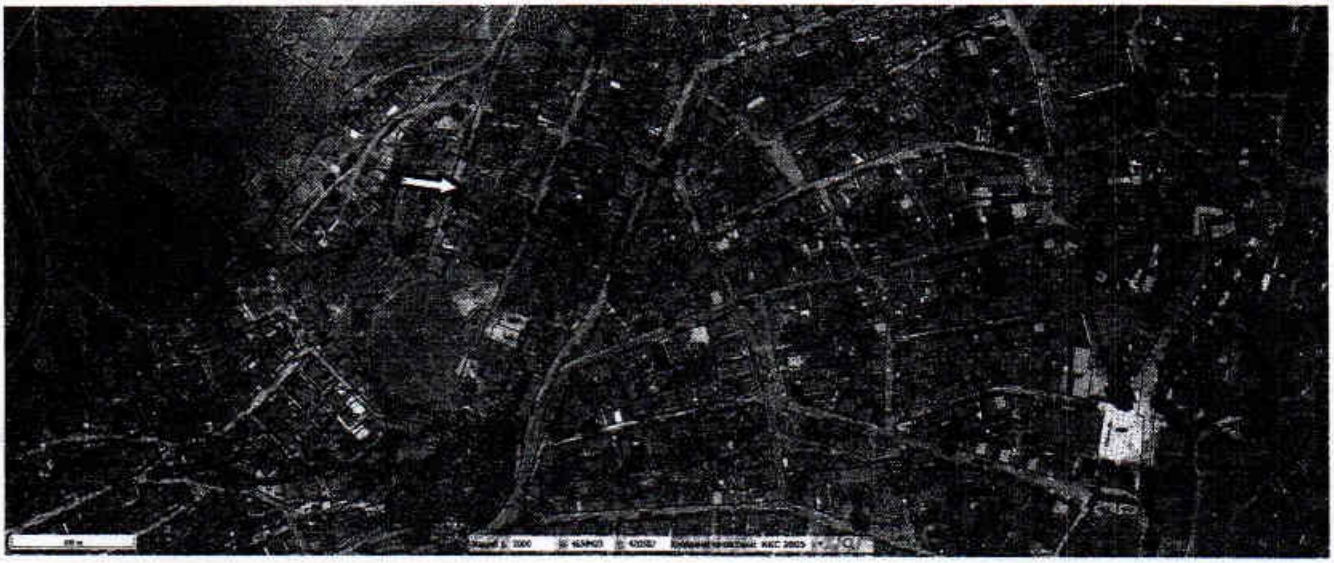
вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 364 кв. м, квартал 50, парцел XII, Брой върхове: 6 бр.

Основна заповед

Заповед за одобрение на КККР РД-18-270/02.05.2019 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Съседи

55909.501.636, 55909.501.640, 55909.501.641, 55909.501.9728



СПЕЦИАЛНА ТЕРМИНОЛОГИЯ

Урегулиран поземлен имот *– поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.*

Активен пазар *– пазарът, на който съществуват следните условия: търгуваните на пазара единици са хомогенни, желаещите купувачи и желаещите продавачи са налице по всяко време и цените са достояние на обществеността.*

НТП *–начин на трайно ползване на имота–урбанизирана територия, Обществен селищен парк, градина.*

"Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" *са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки.*

"Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" *са имотите, които се намират:*

а) в една и съща ценова зона с отчуждавания имот – в урбанизираните територии;

б) (изм. – ДВ, бр. 19 от 2011 г., в сила от 09.04.2011 г.) в едно и също землище с отчуждавания имот – в земеделските територии и в горските територии.

"Повишена стойност" *е разликата в цената на поземления имот преди урегулирането му и след урегулирането му или след промяната на плана за регулация и на плана за застрояване по отношение на имота.*

"Обекти от първостепенно значение" *са: общински пътища, метрополитени, трамвайни трасета, улици от първостепенната улична мрежа, депа или други съоръжения за третиране на отпадъци, гробищни паркове, както и други обекти – публична общинска собственост, определени в програмата по чл. 8, ал. 9 за обекти от първостепенно значение.*

"Равностойни имоти":

а) извън урбанизираните територии са имотите, които отговарят на характеристиките и чиято стойност е определена при условията и по реда на чл. 23;

б) в урбанизираните територии са имотите, разликата в стойностите на които е не повече от десет на сто, имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, намират се в границите на една урбанизирана територия в устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване и притежават еднакъв характер на застрояване.

"Имоти с близки показатели на устройство и застрояване" *са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.*

Недвижими имоти *– в БСО под понятието „недвижими имоти" се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.*

Поземлен имот *– част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.*

Урегулиран поземлен имот *– поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.*

Активен пазар *– пазарът, на който съществуват следните условия: търгуваните на пазара единици са хомогенни, желаещите купувачи и желаещите продавачи са налице по всяко време и цените са достояние на обществеността.*

НТП *– начин на трайно ползване на имота – за траурен парк.*

Пазарна стойност *-оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.*

Цена *– парична сума, поискана, предложена или заплатена за определен обект/актив. Тя е исторически факт, независимо дали е обявена, или е останала в тайна, и се отнася към определен момент и място. В зависимост от финансовите възможности, мотиви или особени интереси на конкретен купувач и продавач заплатената цена може да не съответства на стойността, приписвана на обекта от други хора.*

Обект *– самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър.*

„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. За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност" не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.*

Пазарна стойност *-оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.*

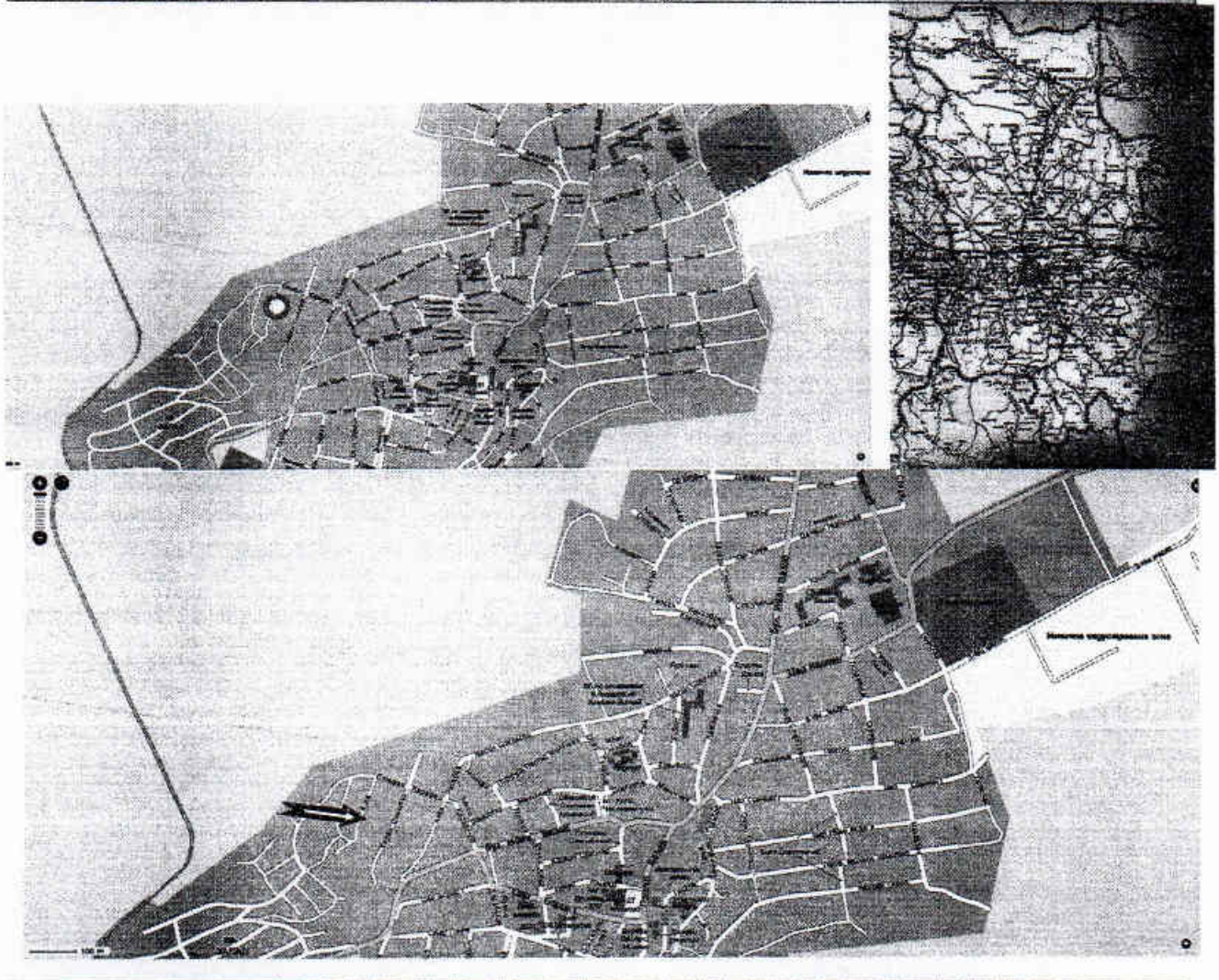
ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ :

2.1. Местоположение

Имотът се намира в северозападната част на град Перущица, селище от четвърти функционален тип, втора строителна зона. Обектът е празно дворно място. Намира се северно от пътя Перущица–Кричим, до жилищни сгради. До обекта има транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Намира се в жилищен район. Отдалечен е от спирка на масовия градски транспорт на 500 м. До имота е прокарана необходимата инженерна инфраструктура – водопровод, канализация, електропровод, улица .

Местонахождение на територията на България : **гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдивска, селище от четвърти функционален тип**



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

Район:	☐ ЦГЧ	■ жилищен район	☐ пром. район
	☐ предградие	☐ село	☐ извън регулация
Застроеност:	☐ над 75%	☐ /25÷75/%	■ под 25%
Ползване:	**жилища 80%**	**в т.ч. ж.к. 0%**	**индив. 80%**
	търговия 5%	**услуги 5 %**	**пр-во 0 %**
	админ. 0 %	**офиси 0%**	**други 10%**
Развитие:	☐ бързо	■ устойчиво	☐ бавно

Техническа инфраструктура в имота:

1. Водопроводна мрежа	■ **да**	☐ не
2. Канализационна мрежа	■ **да**	☐ не
3. Електрозахранване	■ **да**	☐ не
4. Мрежа за стационарни телефони	■ **да**	☐ не
5. Топлозахранване /централно/	☐ да	■ **не**

Вертикална планировка в имота :

1. Улична мрежа с трайни пътни настилки	■ **да**	☐ не
2. Обществен паркинг	☐ да	■ **не**
3. Улично осветление	☐ да	■ **не**

2.2. Описание на елементите на имота

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.2121 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 364 кв. м, квартал 50, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил. строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" №7

Развитие: устойчиво.
Поддържане добро;
Привлекателност нормална;
Тенденции на развитие на пазарните цени на имотите: нарастващи;
Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид: постоянно;
Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: малко;
Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип за покупко - продажба: балансирано;

- Търговска мрежа да
- Учебни заведения да
- Зони за отдих да

Инженерна инфраструктура на района:

- Водопровод да
- Канализация да
- Електрификация да
- Топлофикация – ТЕЦ не
- Телефонизация и/или друга кабелна мрежа не
- Улична мрежа с трайни пътни настилки да

Транспортна достъпност: има връзка към останалата част от града. Разположена е в северозападната част на града. Отдалечен от площад централен на 800м.

Характеристики по ЗУТ:

- По данни, предоставени ми за оценката, има дворно място към обекта
- Парцелът не е застроен, в строителните граници на населено място, попадащ в зона за ниско застрояване (до 10м), като има реализирано незаконно строителство,.

По ОУП на гр. Перущица попада в зона Жм (Жилищно, нискаетажно).

Налични съоръжения, сгради, огради и др.

В имота няма изпълнено законно строителство. Дворното място е оградено.

Настоящо използване: Към датата на оценка обектът е празно дворно място, което не се ползва. Има започнат строеж, който е без строителни книжа.

Дворното място е с неправилна – правоъгълна форма, разположен на ул. Четвърта . В имота видимо не са изпълнени водопроводна, канализационна и електро инсталации, такива има в близост . Теренът е с видима денивелация, частично подравнен. Достъпът до имота е по улица. Намира се в северозападната част на града. В съседство, граничещ с него, се намират жилищни имоти на населеното място.

Местоположението на имота е между ул. Преслав и Градски стадион, и между бул. Иван Вазов и ул. Стефан Караджа, източно от кв. Запад.

Поземленият имот е предназначен за ниско застрояване (до 10м), В имота към момента на оценката няма реализирано законно строителство, има частично ограждане, до него няма изградени инсталации - електропровод, водопровод, канализация, такива има на границите на имота, а имота има изпълнена сграда без строителни книжа.
Устройствена зона по ОУП на гр. Перущица, обл. Пловдив:

Имотът попада в зона Ж м.

По своята характеристика, Дворното място е:

Незастроен терен.

Отстоянието от центъра на населеното място до имота е до 1,000 км,

Отстоянието от път с трайна настилка до дворното място е 0,050 км.

Отстоянието от спирка на масовия обществен транспорт в населеното място е 0,300 км,

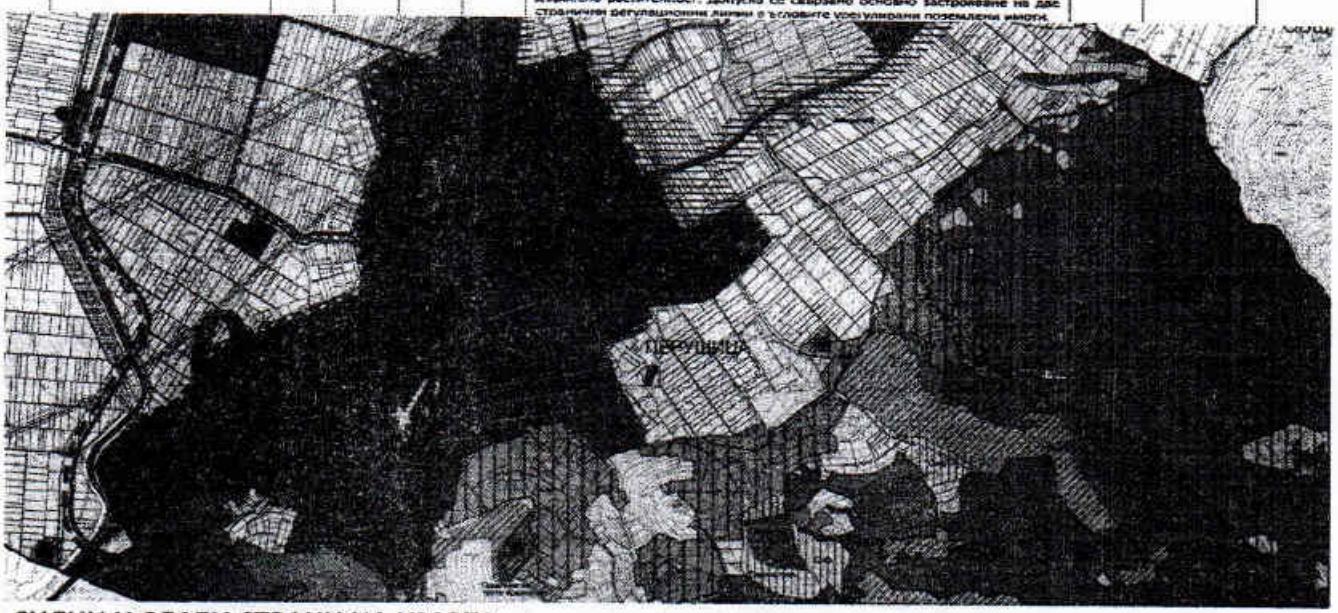
Достъп през дворно място - от улица с настилка. Няма тротоар.

Теренът е с денивелация.

Вертикална планировка – няма изпълнена.

Извадка от ОУП на гр. Перущица, обл. Пловдив, обектът е разположен в територия Жилищна зона, за малоетажно застрояване (Жм), с показатели: за района на имота.

1.	Жилищна зона с малкоетажно застрояване	50	1,0	40	10	Устройствени зони с преобладаващо застрояване с височина до 10 м. Мин. 50 % от озелената площ е с висока дървесна растителност. Показателите от втори ред се отнасят за териториите, които обхващат кв.кв.114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127 от действащия ПУП /ПРЗ/ на гр. Перущица. Строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделската земя за жилищни функции. Показателите от трети ред се отнасят за териториите, в които е предвиден по-висок процент на озеленяване като елемент от зелената система. Показателите от четвъртия ред се отнасят за УПИ в територията Тки В, съдържащи урегулирани имоти с единични недвижими културни ценности, и по-специално УПИ с НКЦ и УПИ, попадащи в охранителната зона на недвижими културни ценности да се съблюдават изискванията на Закона за културното наследство. Инвестиционните намерения да се съгласуват с Министерство на културата. Показателите от пети ред се отнасят за УПИ с обществено-обслужващи функции. Когато те не са указани в ОУП се доказват с ПУП, като площта, която те заемат не може да надвишава 20% от площта на съответния квартал. % от минималната озеленена площ трябва да бъде осигурена за дървесна растителност. Допуска се свързано основно застрояване на две страничен регулационни линии в уловите урегулирани поземлени имоти.	Жм		площ
		60	1,2	40	10				
		40	1,0	60	10				
		60	1,2	40	10				
		70	3,5	30	15				



СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ НА ИМОТА

СИЛНИ СТРАНИ

- добро местоположение;
- добра комуникация
- възможност за застрояване

СЛАБИ СТРАНИ

- местоположението на имота и незавършена инфраструктура
- към момента има извършено незаконно строителство, което следва да се премахне

2.3. Правен статут

Съгласно представените документи обектът е частна собственост. Няма данни за сключен договор за наем за имота,не са ми представени други декларирани права,рест.претенции, задължения и тежести.

Всички въпроси за учредени в полза или в тежест на собствениците на ограничени вещни права, вписани тежести и възбрани, за съдебни дела или извънсъдебни спогодби, за предявени реституционни претенции и др., относно обекта, не са предмет на оценката.

Изложените в доклада данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящето тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта -валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

НАЙ–ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

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

ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ДВОРНО МЯСТО – УРБАНИЗИРАНА ТЕРИТОРИЯ

В най-общ план, индикациите за пазарна стойност на даден имот могат да се получат при използването на два основни подхода към стойностите, а именно.

Пазарен подход - метод на пазарните аналози;

Пазарната стойност на земя в урбанизирана територия е определена като са приложени изложените по-долу методи на оценка.

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект.

Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Отчетено е и обстоятелството, че имотът е застроен със сгради, както и произтичащите от същото ограничения за ползването му.

С оглед целта на оценката –определяне пазарна стойност на дворно място за прилагане на дворищно регулационен план, съгласно §8 от ПР на ЗУТ, се приема Пазарен подход - метод на пазарните аналози:

Стойността на земята обикновено се определя чрез използване на сравнителния метод или остатъчния метод, в зависимост от обстоятелствата. Съществуването на строително разрешение има важно значение за цената, но при използване метода на предприемача има и други условия. Всяка оценка на земя трябва да се съобрази с факта, дали върху нея съществува вече построена сграда. В някои случаи ефектът от настоящите планови изисквания може да даде такъв резултат, че цената на земята с новопостроената сграда да е по-малка от тази със съществуващата.

Сравнителната стойност е на база предлагане и средни цени за продажба на недвижими имоти в района на гр. Перущица, както и средни за страната, публикувани в специализираната преса и направените проучвания в бюрата за недвижими имоти, коригирани със съответните корекционни коефициенти за състоянието, местоположението, инфраструктурата и статута на имота. 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 е съобразена с:

пазара на обекти от този тип в района: активност, атрактивност, валутен еквивалент на продаваните обекти, инфлационни индекси на цените на недвижимите имоти и др.;

пазарния статус на имота – разположение, степен на изграденост на елементите на КОО, инженерна инфраструктура, привлекателност на населеното място и района, екологично състояние и др.;

вещноправния статут на имота.

Взаимовръзката между цената на земята и на сградата има и друго значение. Една от положителните цени на инвестирането в собственост е в очакването наемната цена да се повишава поне с процента на инфлацията с намерение дори да я надскочи.

Използвайки твърди капитализирани лихви общата цена ще се увеличава с увеличаването на наемната цена. Общата възвращаемост може да се измери със сроковете на наемния доход плюс общи подобрения.

Общата цена е оценка за земята и сградите. Затова всяка промяна в стойността на сградата се отразява и на стойността на земята. При оценяване на земята нейния потенциал като такава трябва да се изключи,защото се очаква,че изградената сграда ще остане.

Факторите, които влияят върху цената на земята могат да се групират:

1.ситуационно разположение на земята

земи в строителните граници на населеното място;

неземеделски земи извън строителните граници;

земеделски земи.

2.други фактори:

големина на парцела , възможности за застрояване , влияние на постройки от съседни парцели , строителни ограничения;

геоложко състояние на терена;

разходи за разчистване на терена и събаряне на сгради;

предстоящи промени в квартално-застроителните планове;

географско изложение;

възможност за бърза разпродажба.

Стойността на земята се определя в зависимост от максималната плътност и интензивност на застрояването и от принадлежността й към следните основни групи:

земи в населени места - функционален тип на населеното място, зона, земи в промишлени зони;
земеделски земи;
земи с особен статут - в курортите от местно и национално значение.

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ НА БАЗА ОФЕРТИ:

Вид имот: **ПАРЦЕЛ** - Цена: **EUR 27000**
Местоположение: **област Пловдив**, район: **гр. Перущица**, Данни: Площ: **882 кв.м**, , **Газ**, Година на строителство: Допълнителна информация: Фокс Истейтс България,продава с ексклузивни права,парцел в град Перущица .Имотът се намира на края на града,в лява страна.Води се квартал Пастуша .Площ 882 м2 , с начин на ползване - жилищно,застрояване до 10 метра. Имотът е с правоъгълна форма , равен , с лице на 2 улици. Намира се на тихо и спокойно място за живеене.Последен парцел на 15-20 метра от централния ,асфалтов път, свързващ Перущица с Йоаким Груево. Улицата е с новонасипан чакъл. В съседство има обитаеми къщи.Ако търсите спокойствие ,близо до Пловдив и в полите на Родопа планина,то обадете се веднага 0888795505. Продавач: Тел.:**0888795505**, http://:**foxestate.imot.bg**
публикувана в 17:40 часа на 20 Юни, 2025 год.



Продава ПАРЦЕЛ
гр. Перущица, област Пловдив

27 000 EUR

882 кв.м, Регулация, Ток, Фокс Истейтс България,продава с ексклузивни права,парцел в град Перущица .Имотът се намира на края н ..., тел.: 0888795505

ФОКС ИСТЕЙТС БЪЛГЕРИЯ
ул. Любен Каравелов 95

Повече детайли Добави в бележника Разгледай обявата

Вид имот: **ПАРЦЕЛ** - Цена: **EUR 28000**
Местоположение: **област Пловдив**, район: **гр. Перущица**, Данни: Площ: **459 кв.м**, , **Газ**, **ТЕЦ**, Година на строителство: **За жил.строителство**, Допълнителна информация: УПИ !!! ПЕРУЩИЦА !!! ТОП ЛОКАЦИЯ !!! Продава се Парцел в Област Пловдив, гр. Перущица Представяме на Вашето внимание атрактивен парцел в сърцето на гр. Перущица, разположен в Пловдивска област. Тази уникална възможност за инвестиция Ви предлага чудесна възможност за развитие на различни видове проекти. Основни характеристики на имота: - Тип имот: Парцел, - Локация: Област Пловдив, гр. Перущица, - Цена: 28,000 , - Обща площ: 459 кв.м, Параметри на имота: - Стратегическо местоположение: Имотът се намира в тих и спокоен квартал, на удобно разстояние от основни комуникации и инфраструктура, като същевременно предлага и панорамна гледка. Перущица предлага лесен достъп до околните градове и е близо до няколко главни пътни артерии. - Развитие на района: Кварталът е в процес на развитие с множество нови проекти и подобрения, което го прави атрактивно място за потенциални инвеститори. - Възможности за строителство: Парцелът е подходящ за изграждане на както на жилищен, така и на търговски обект, в зависимост от желанията и нуждите на бъдещия собственик. Има ток и вода. - Правилна форма: Имотът има правилна форма, което позволява оптимално използване на площта за различни строителни намерения. - Екологична среда: Разположен в близост до природни забележителности и зелени площи, парцелът предлага прекрасни условия за релакс и почивка. Описание на квартала: Кварталът, в който е разположен парцелът, се отличава с историческата си значимост и популярност сред туристите, благодарение на богатото културно наследство и красотата на околния пейзаж. Инфраструктурата в района също непрекъснато се подобрява, което го прави все по-желано място за живеене и инвестиции. За повече информация и огледи, обадете се и цитирайте следния код: 6648
Продавач: Тел.:**0876606117**, http://:**newhome20.imot.bg**
публикувана в 10:00 часа на 8 Юли, 2025 год.



Продава ПАРЦЕЛ
гр. Перущица, област Пловдив

28 000 EUR

459 кв.м, Регулация, Ток, Вода, УПИ !!! ПЕРУЩИЦА !!! ТОП ЛОКАЦИЯ !!! Продава се Парцел в Област Пловдив, гр. Перущица Представяме ..., тел.: 0876606117

НЮ ХОУМ ЛИВИНГ ЕООД
бул.Мариа 154А, ПАРТЕР

Повече детайли Добави в бележника Разгледай обявата

Вид имот: **ПАРЦЕЛ** - Цена: **EUR 50000**
Местоположение: **област Пловдив**, район: **гр. Перущица**, Данни: Площ: **1002 кв.м**, Година на строителство: Допълнителна информация: Компания "Х" представя на Вашето внимание парцел в Перущица. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: Само на минути от Пловдив! РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ: Разполага с площ от 1002кв.м. Заповядайте да Ви го покажем. Използвайки нашите услуги Вие ще превърнете закупуването на новия си дом в едно приятно изживяване, ще получите персонален консултант, съдействие при кандидатстване за кредит от всички банки в България, интериорни дизайнери и екип, който да се погрижи за нужните документи по Вашата сделка. На Ваше разположение сме всеки ден, от понеделник до неделя от 09:00 до 20:00ч. Възползвайте се от безплатна консултация в наш офис, където ще ви спестим време и ще ви запознаем с всички актуални имоти в България, отговарящи на Вашето търсене. Свържете се с нас на 0887 77 99 90 или на 0884 06 09 90 и цитирайте кода към имота:29957, Продавач: Тел.:**0887779990**, http://:**xnvd_plovdiv.imot.bg**,публикувана в 16:54 часа на 24 Юни, 2025 год.



Продава ПАРЦЕЛ
гр. Перущица, област Пловдив

50 000 EUR

1002 кв.м, Компания "Х" представя на Вашето внимание парцел в Перущица. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: Само на минути от Плов ..., тел.: 0887779990

ЕКС НВД ООД
бул. Мария Луиза 43 А

Повече детайли Добави в бележника Разгледай обявата

Стойностите по отделните методи за отделните обекти е показана в табличен вид по-надолу:

ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ - *Метод на сравнителната стойност / на аналога*

Параметри на оценявания имот

-площ на имота	364 кв.м

Стойност по метода на сравнителната стойност (метод на аналога)

специализирани и местни вестници, информация от агенции за недвижими имоти	*Източници на информация*
Местният пазар на недвижими имоти дава в достатъчна степен достоверни данни за цените на предлаганите за продажба сходни недвижими имоти. Средните цени на предлаганите терени зависят от степента на изградена инфраструктура, застройката в тях или липсата на такава, отдалечеността от областен център, отдалеченост от центъра на съответното населено място, както и в коя зона попадат, както и от някои други фактори. Имотът е застроен, като е започнато строителството на сграда със сглобяем стоманобетонови елементи, нанесена в кадастралната карта. За да бъде изведена сравнителната цена на конкретния обект е необходимо да бъде отчетено намаление за сключена сделка и приетата средна предлагана цена да бъде коригирана със съответните корекционни коефициенти.	*Анализ и оценка на предлаганите цени*

СТОЙНОСТТА В ЕВРО Е ПРИ КУРС 1 евро = 1,95583 лв

imot.bg	площ кв.м.	Предл.цена:	Цена на 1 кв.м	Коеф. съотв.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:	
Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 27000 Местоположение: област Пловдив, район: гр. Перущица, Данни: Площ: 882 кв.м, , Газ, края на града, в лява страна. Води се квартал Пастуша . жилищно, застрояване до 10 метра. Имотът е с правоъгълна форма , равен , с лице на 2 улици. Продавач: Тел.:0888795505, http://:foxestate.imot.bg публикувана в 17:40 часа на 20 Юни, 2025 год.	882 кв.м	27 000 €	30,61 €	1,00	30,61 €	59,87 лв
Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 50000 Местоположение: област Пловдив, район: гр. Перущица, Данни: Площ: 1002 кв.м, Продавач: Тел.:0887779990, http://:xnvd_plovdiv.imot.bg публикувана в 16:54 часа на 24 Юни, 2025 год.	1002 кв.м	50 000 €	49,90 €	1,00	49,90 €	97,60 лв
Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 28000 Местоположение: област Пловдив, район: гр. Перущица, Данни: Площ: 459 кв.м, урегулиран парцел в гр. Перущица! Газ, ТЕЦ За жил.строителство, Имотът се намира в тих и спокоен квартал, на удобно разстояние от основни комуникации и инфраструктура, като същевременно предлага и панорамна гледка. Перущица предлага лесен достъп до околните градове и е близо до няколко главни пътни артерии. Продавач: Тел.:0876606117, http://:newhome20.imot.bg, публикувана в 10:00 часа на 8 Юли, 2025 год.	459 кв.м	28 000 €	61,00 €	1,00	61,00 €	119,31 лв
				Средно:	***47,17 €***	***92,26 лв***

елементи на анализа	*димензия*	*стойност*	*стойност*
площ на поземлен имот по скица	*кв.м*	*364,00*	
единична цена	*лв / кв.м*	*92,26*	***33 600 лв.***
коефициент за сключена сделка (пазарна реализация)		*-5%*	*- 1 700 лв.*
коефициент за сравнение			
коефициент за собственост			*- лв.*
коефициент за статут (предназначение)			*- лв.*
коефициент за наличие на сервитутни права.			*- лв.*
коефициент за изградена инфраструктура		*3%*	*1 000 лв.*
коефициент за подобрения			*- лв.*
коефициент за местоположение		*3%*	*1 000 лв.*
коефициент за големина и форма на имота		*3,3%*	*1 100 лв.*
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ	***лв***		***35 000 лв.***

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДВОРНО МЯСТО

МЕТОД НА ОЦЕНКАТА			стойност	коефициент	корегирана стойност
Стойност по метода на сравнителната стойност (метод на аналога)			35 000 лв	***100%***	35 000 лв
СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА					***35 000 лв***
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА - ПИ 55909.501.2121	**364 кв.м**	**x**	**96,15 лв**		***35 000 лв***
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ					***35 000 лв***

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИТЕ кръгло	
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.2121 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 364 кв. м, квартал 50, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" №7	***35 000 лв***
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :	***35 000 лв***
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :	***17 900 €***

Местоположение на имотите:	Имотът се намира в северозападната част на град Перущица, селище от четвърти функционален тип, втора строителна зона. Обектът е празно дворно място. Намира се северно от пътя Перущица-Кричим, до жилищни сгради. До обекта има транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Намира се в жилищен район. Отдалечен е от спирка на масовия градски транспорт на 500 м. До имота е прокарана необходимата инженерна инфраструктура - водопровод, канализация, електропровод, улица .
Собственик:	Частна общинска собственост - Акт за ЧОС № 477 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 196, том 44, рег. № 15723 от 22.05.2024 год.
Възложител:	Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2
Предназначение на обекта :	Поземлен имот, представляващ незастроено дворно място, вид собств. частна общинска, вид територия Урбанизирана, Имотът е предназначен за Ниско застрояване (до 10 m).
Забележка за обекта :	Поземленият имот е предназначен за жилищно ниско застрояване (до 10м), като е включен в УПИ XII, кв. 50. По ОУП на гр. Перущица попада в зона Жм. Имотът има частично ограждане. В близост до него има изградени инсталации - електропровод, водопровод, канализация. Има лице към изпълнената улица , с лице към ул. Четвърта. Към момента не се ползва, като има започнат строеж без строителни книжа (незаконно строителство, който не е отчетен в стойността на имота). Отчетено е местоположението на обекта, типа на населеното място - селище от IV функционален тип, зоната - II, предназначението и други фактори влияещи върху цената.
Цел на оценката :	Определяне индикативна пазарна стойност на дворно място за продажба /начална тръжна цена/.
Валидност на оценката :	относително постоянна пазарна стойност към 18.07.2025 год., валидна за 6 месеца, до 31.12.2025 г.
Дата на оценката :	18.07.2025 год.
Предоставени документи за обекта :	Скица на имота, ОУП, справка за предвидено застрояване в имота, Акт за ЧОС № 477 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 196, том 44, рег. № 15723 от 22.05.2024 год. , с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 7

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

В обобщените резултати са получени следните стойности:

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДВОРНОТО МЯСТО без ДДС

35 000 лв. (***Словом: тридесет и пет хиляди лева***)

17 900 лв. (***Словом: седемнадесет хиляди и деветстотин евра***)

Оценител: [redacted] **. СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ**
[redacted]едвижими имоти –
[redacted] **100101353**/14.12.2009 год., издаден от КНОБ

ПРИЛОЖЕНИЯ

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101353 от 14 декември 2009 год.

СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ

роден на 30 юли 1965 год. в гр. Търговище, община Търговище

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията за приватизация

ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21 от Закона за независимите оценители

Долуподписаният Стефан Петров Жеков, ЕГН 650730****,

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

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Дата 18.07.2025 год.

Декла

инж. Стефан Жеков

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

ДЕКЛАРАЦИЯ

за ЧАСТЕН ИНТЕРЕС ПО КОНКРЕТЕН ПОВОД
по чл.12, т.4, във връзка с чл.19, ал.4
от Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси

Долуподписаният СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ, ЕГН 650730****, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти, в качеството си на независим оценител, извършил оценката на

НЕДВИЖИМ ИМОТ:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.2121 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 364 кв. м, квартал 50, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" №7 ".

ДЕКЛАРИРАМ, че:

Нямам частен интерес по смисъла на чл.2, ал.2 от Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси, който интерес да попречи на извършването на оценката.

Известно ми е, че за декларирани неверни данни нося наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

18 юли 2025 г. Декларат:

гр. Пловдив

16 вх.№ 15723
Служба по вписванията гр. Пловдив
Вх. рег. № 15 941 / 22.05.2024 г.
Акт. № 196 том 44 / дело № 5346 / 20__ г.
Вписване по ЗС/ПП
Служба по вписванията:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

УТВЪРЖДАВАМ:
/под

Вписване по ЗС/П
Служба по вписва

КМЕТ НА ОБЩИНА:
НИКОЛАЙ БАКОВ
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИС
/име и фамилия/

АКТ № 477
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 477

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.05.2024 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 от Закона за общинска собственост /ЗОС/, чл.2 ал.1 т.7 от ЗОС, във връзка с чл. 59, ал.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 55909.501.2121 (петдесет и пет хиляди деветстотин и девет, точка, петстотин и едно, точка, две хиляди сто двадесет и едно) в гр.Перущица, Община 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 данни за изменение, площ 364 кв.м. (триста и шестдесет и четири квадратни метра), трайно предназначение на територия урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м), стар идентификатор – няма, номер по предходен план: квартал: 50 (петдесети), парцел: XII (дванадесети, римско).
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Пловдив, Община Перущица, гр. Перущица, п.к.4225, ул."Четвърта", ЕКАТТЕ 55909 (петдесет и пет хиляди деветстотин и девет, арабско).
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55909.501.640, 55909.501.9728, 55909.501.636, 55909.501.641
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1393,00 лв. (хиляда триста деветдесет и три лева и нула стотинки)

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 422/30.05.1988г.; АЧОС № 78/18.11.2004 год., вписан рег.1060/21.01.2005г., акт № 73, т. 4, н.д. 759/05г. в СВ – гр. Пловдив.
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 №15-327715-01.04.2024г. изд. от СГКК гр. Пловдив	

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Лавово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-793671-16.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 55909.501.2121

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. ЧЕТВЪРТА**

Площ: **364 кв.м**

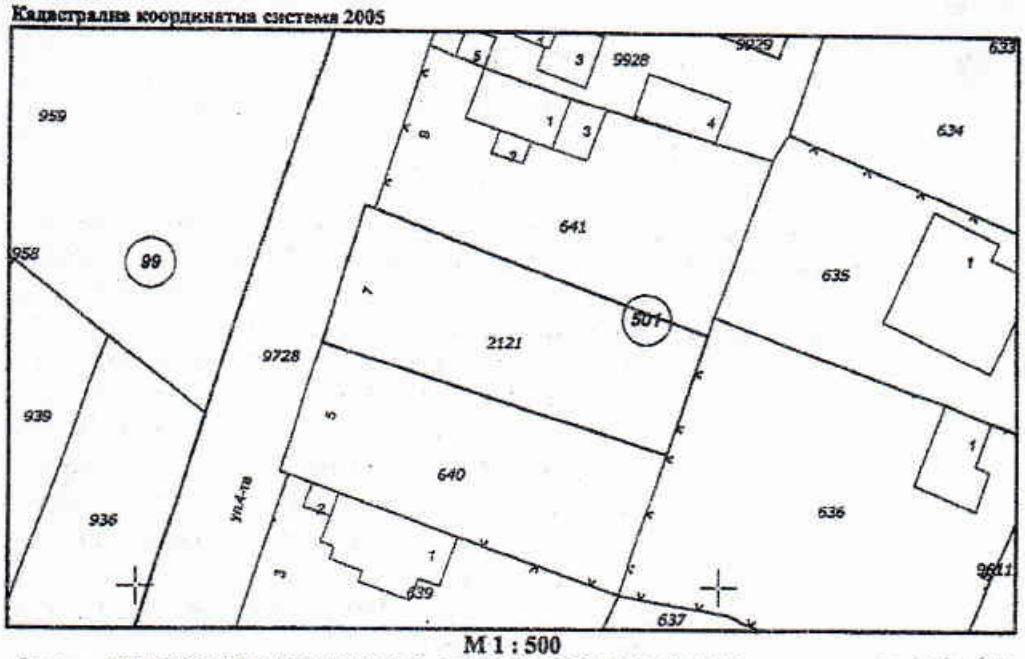
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 50, парцел: XII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **55909.501.9728, 55909.501.641, 55909.501.636, 55909.501.640**

Собственици по данни от КРНИ:
115246756, ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

Скица №15-793671-16.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-381845-16.05.2025 г.
Код за достъп: 369a2d5dcfa6

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

Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 196, том 44, рег. 15723 от 22.05.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Пловдив

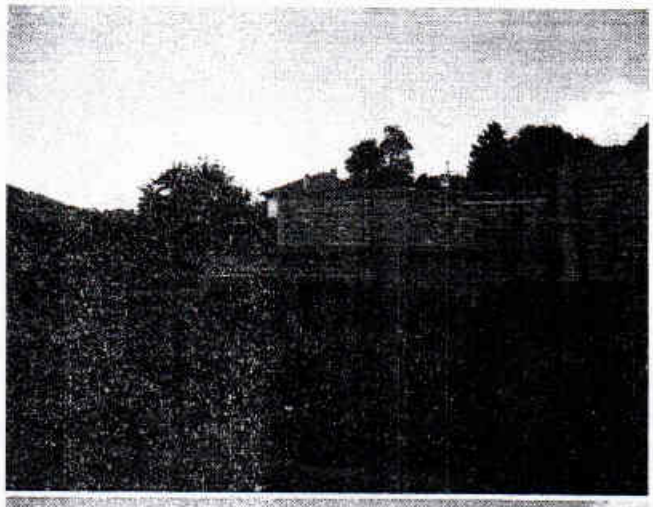
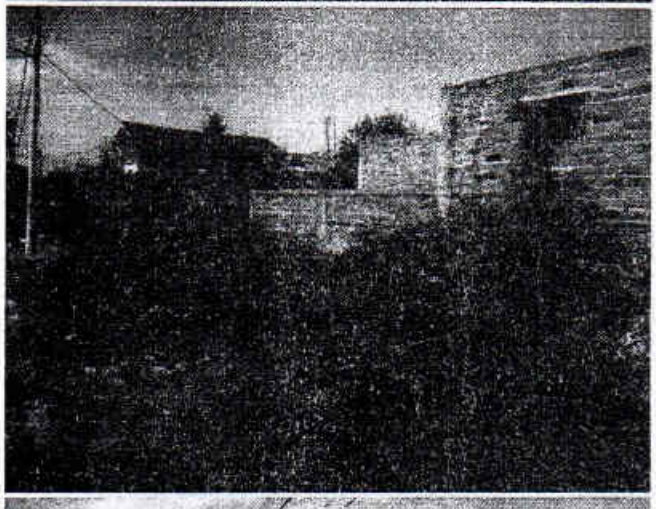
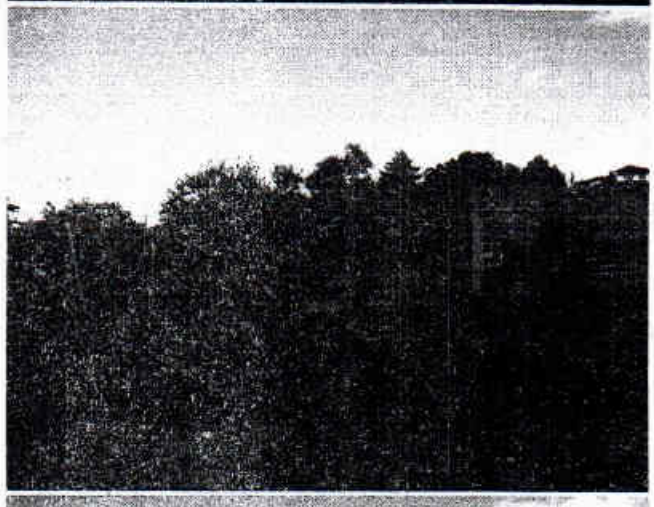
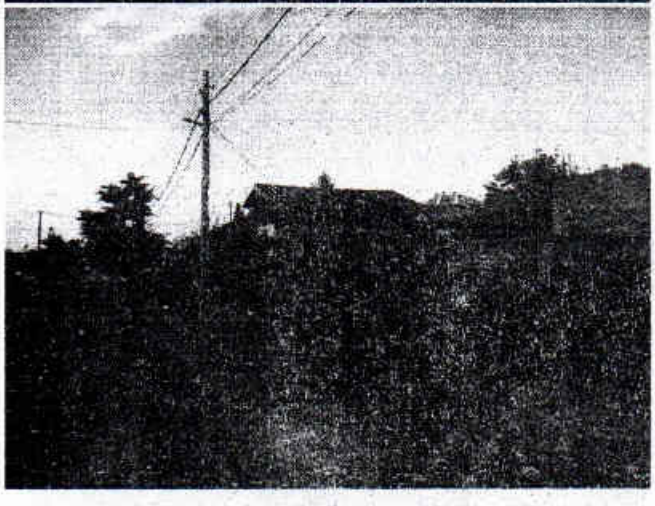
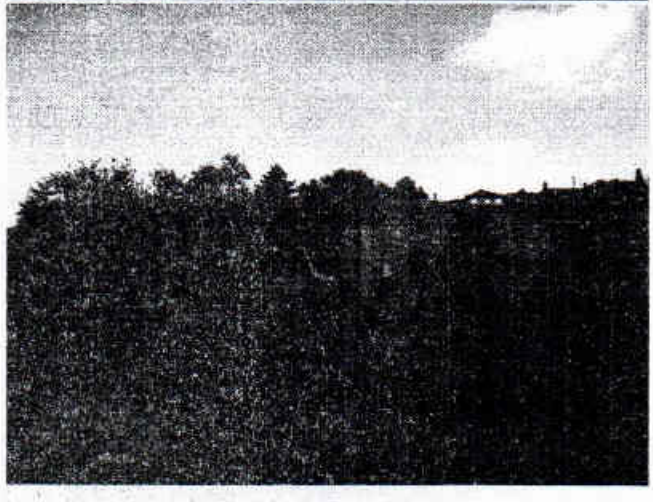
Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
Няма данни

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

Скица №15-793671-16.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-381845-16.05.2025 г.
Код за достъп: 369a2d5dcfa6

[redacted]

СНИМКОВ МАТЕРИАЛ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
НИКОЛАЙ БАКОВ
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписвани

СЪДИЯ ПО ВПИС
/име и фамилия

АКТ № 478
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 478

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.05.2024 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 от Закона за общинска собственост /ЗОС/, чл.2 ал.1 т.7 от ЗОС, във връзка с чл. 59, ал.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 55909.501.640 (петдесет и пет хиляди деветстотин и девет, точка, петстотин и едно, точка, шестстотин и четиридесет) в гр.Перущица, Община 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 данни за изменение, площ 383 кв.м. (триста осемдесет и три квадратни метра), трайно предназначение на територия урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м), стар идентификатор – няма, номер по предходен план: квартал: 50 (петдесети), парцел: XI (единадесети, римско).
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Пловдив, Община Перущица, гр. Перущица, п.к.4225, ул. "Четвърта"
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55909.501.639, 55909.501.9728, 55909.501.637, 55909.501.636, 55909.501.2121
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1465,70 лв. (хиляда четиристотин шестдесет и пет лева и седемдесет стотинки)

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 420/30.05.1988 г.; АЧОС № 77/18.11.2004 год., вписан рег.1061/21.01.2005г., акт № 74, т. 4 вписан в СВ гр. Пловдив
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 №15-327712-01.04.2024г. 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

№15-793677-16.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **55909.501.640**

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. ЧЕТВЪРТА**

Площ: **383 кв.м**

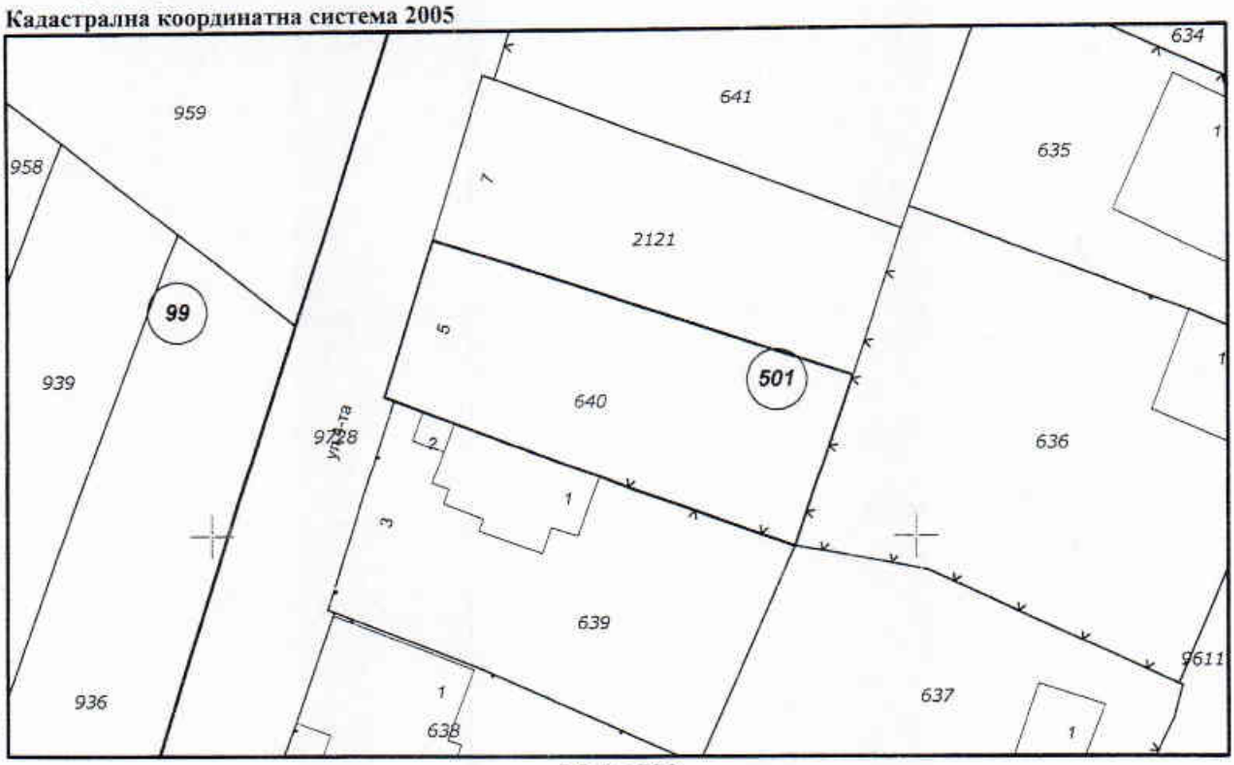
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 50, парцел: XI**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **55909.501.9728, 55909.501.639, 55909.501.637, 55909.501.636, 55909.501.2121**

Собственици по данни от КРНИ:

115246756, ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

Скица **№15-793677-16.05.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-381845-16.05.2025 г.**
Код за достъп: **91367ecf398e**

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

Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 198, том 44, рег. 15730 от 22.05.2024г., 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 **№15-793677-16.05.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-381845-16.05.2025 г.**
Код за достъп: **91367ecf398e**

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

Изх. № 6608013721 / 07.08.2025 г.
РНУ: 1545ded2-81df-4f80-83d5-e8061f377502

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 с партиден № 6608F3593, находящ се в 4225 гр.ПЕРУЩИЦА ул.4-ТА, планоснимачен номер 501.640 от 2019 квартал 50, УПИ парцел XI -640 одобрен през 1989 г. , идентификатор на поземления имот 55909.501.640 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 55909.501.640	383,00			1/1	1515.10 лв.	1515.10000 лв.
					774.66 €	774.66 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 1515.10 лв. / 774.66 € словом: ХИЛЯДА ПЕТСТОТИН И ПЕТНАДЕСЕТ ЛЕВА и 10 СТОТИНКИ / СЕДЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО и 66 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 1515.10 лв. / 774.66 € словом: ХИЛЯДА ПЕТСТОТИН И ПЕТНАДЕСЕТ ЛЕВА и 10 СТОТИНКИ / СЕДЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО и 66 ЕВРО ЦЕНТА

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 ПЕРУЩИЦА - собственик	115246756	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).

оящото се издава по искане Вх. № 6608013721/07.08.2025 г., за да послужи пре.
.....
достоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА , ак .2025 г.

Подпис: .....
Издал: М ОГОЕВА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

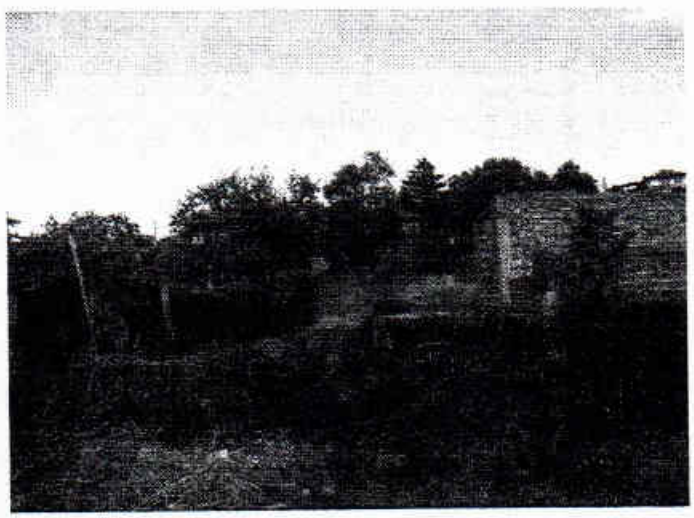
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица - Пловд. обл.
Вх. № ОС-76(3)
21.07.2025 г.

ДОКЛАД
ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.640 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 383 кв. м, квартал 50, парцел XI, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 5.

Цел – определяне пазарна стойност на дворно място за продажба от страна на община Перущица, обл. Пловдив.



ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: без ДДС ..... 37 000 лева
Словом: тридесет и седем хиляди лева

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: без ДДС ..... 18 900 евра
Словом: осемнадесет хиляди и деветстотин евра

Оценител:

STEFAN PETROV ZHEKOV

Digitally signed by STEFAN PETROV ZHEKOV
DN: email=spjekov@abv.bg, o=ASA KONSULT EOOD, 2.5.4.97=NTRBG-115870606, sn=ZHEKOV, givenName=STEFAN, serialNumber=PNOBG-6507308247, cn=STEFAN PETROV ZHEKOV, c=BG
Date: 2025.07.20 13:26:19 +03'00'

[redacted] .....
[redacted]аков – строителен инженер – Сертификат за [redacted]собност рег.№ 100101353 от 14.12.2009 г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз №4356 от 22.12.1995г. от Агенцията по приватизация/;

18 юли 2025 год.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА
СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА
ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ
ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ
СПЕЦИАЛНА ТЕРМИНОЛОГИЯ

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ
НАЙ-ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

ОЦЕНКА НА ОБЕКТА
ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТ
МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

РЕЗЮМЕ

ОБЕКТ: **НЕДВИЖИМ ИМОТ (дворно място)**

Обект на оценката: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.640 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 383 кв. м, квартал 50, парцел XI, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 5.

Собственик на имота: Частна общинска собственост - Акт за ЧОС № 478 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 198, том 44, рег. № 15730 от 22.05.2024 г.

Адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 5

Възложител на оценката: Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2 /Договор за възлагане/

Изпълнител на оценката: Оценката е изготвена от инж. СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ - адрес - гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" №72, независим оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност с рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз № 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията по приватизация/; строителен инженер;

Цел на оценката: определяне пазарна стойност на дворно място за продажба от страна на община Перущица, обл. Пловдив.

База на стойността е пазарната стойност: Пазарната стойност е оценената сума, срещу която даден актив 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.

Използван подход и метод за оценяване: Използван подход и метод за оценяване - Международните стандарти за оценяване (МСО 2011), Европейските стандарти за оценяване и Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, влезли в сила от 01.06.2018 г., като Използваният подход и метод е приет съгласно целта на оценката и в съответствие с изискванията на БСО, а именно: Сравнителния подход и приложен метод - Метод на посредственото сравнение.

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: **37 000 лева**

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: **18 900 евра**

Дата на оценката: **18 юли 2025 год.**

Валидност на оценката: **към датата на оценката, относително постоянна пазарна стойност към 18.07.2025 год., валидна за 6 месеца, до 31.12.2025 г.**

Оценител: .....
- строителен инженер - Сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101353 от 14.12.2009 г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз №4356 от 22.12.1995г. от Агенцията по приватизация/;

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

НАИМЕНОВАНИЕ/ЕЛЕМЕНТИ
на обекта: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.640 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 383 кв. м, квартал 50, парцел XI, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 5.**

Адрес: **гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 5**

Собственик на имота: **Частна общинска собственост – Акт за ЧОС № 478 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 198, том 44, рег. № 15730 от 22.05.2024 год.**

При изготвяне на оценката възложителят не е предоставил информация за наличие на ограничени вещни права, вещни тежести върху недвижимия имот и други. Имотът е за жилищно застрояване. В същият има започнато изграждане на сграда, която е без строителни документи-незаконно строителство, и не е отчетена в стойността на имота.

Правен статут:

Документи за собственост:
– Скица на имота,
– Скица от кадастралната карта за ПИ с идентификатор № 55909.501.2121
– Акт за ЧОС № 478 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 198, том 44, рег. № 15730 от 22.05.2024 год.

Предмет на оценка е:
– ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.640 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 383 кв. м, квартал 50, парцел XI, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 5.

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 имотите няма за цел и не представлява анализ на правното му състояние.

Настоящето тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява анализ на правното състояние на оценяваните в доклада активи, валидно е единствено за нуждите на настоящата оценка.

Към оценката са приложени:

- Изчисления по приложените методи;
- Декларации от независимите оценители, че са в състояние да представят обективна и безпристрастна оценка и са компетентни да извършат оценката;
- Декларации по чл. 21 от Закона за независимите оценители.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ на оценката: Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2
/Договор за възлагане/

ЦЕЛ на оценката: определяне пазарна стойност на дворно място за продажба от страна на община Перущица, обл. Пловдив

ОЦЕНИТЕЛ, изготвил оценката: **инж. СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ**
Оценител на недвижими имоти -
Сертификат № **100101353**/14.12.2009 год., издаден от КНОБ

ДАТА на огледа: **17 юли 2025 год.**
ДАТА на оценката: **18 юли 2025 год.**
ВАЛИДНОСТ на оценката: **към датата на оценката, относително постоянна пазарна стойност към 18.07.2025 год., валидна за 6 месеца, до 31.12.2025 г.**

ПОДХОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в БСО:

- Сравнителен подход – извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.
- Приходен подход – извежда стойност, като привежда бъдещи парични потоци към единна настояща капиталова стойност. Стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права. При инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот.

Разходен подход – извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбиви.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Концепция за оценка на права на собственост и други вещни права в определен правен контекст.

Пазарна стойност е оценената сума, срещу която даден актив 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.

Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Пазарна стойност би определила цената, на която следва разумно да се очаква извършването на продажба на абсолютно или ограничено вещно право чрез частен договор към деня на оценката му, ако са налице следните предпоставки:

- наличие на необвързани продавач и купувач с нужната за целта готовност, разумно аргументирана към условията на предстоящата сделка;
- разумен срок, през който да се договори сделката, като се държи сметка за характера на предмета на сделката и състоянието на пазара при неизменяема (статична) стойност по време на срока на договаряне;
- предмета на сделката се предлага свободно на пазара с разумна гласност;
- не се взимат предвид допълнителни оферти от специални купувачи, ръководени от крайни цели;
- възмездното прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена да представлява нормалните съображения за продадена собственост, незасегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценяваните обекти или активи. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект или актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и / или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект или актив.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка е изготвена въз основа на представените от Възложителя документи и оглед на място.

При изготвяне на оценката не са направени допускания и специални допускания.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени на Изпълнителя и ползвани в оценката, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо Изпълнителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

Настоящата оценка е изготвена според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Изпълнителят декларира, че:

- в рамките на неговата компетентност и добросъвестност, представената оценка е истинна и пълна;
- е извършил оглед на оценявания имот отвътре и отвън;
- няма личен интерес- сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценявания имот;
- нито наемането му за тази оценка, нито възнаграждението му за извършването й е зависимо от изчислената стойност;
- непредвидените и ограничаващите условия, взети от него предвид, са упоменати в оценката.
- притежаването на този оценителски доклад или копие от него предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица, без последните да са предварително упълномощени за това от възложителя на настоящата оценка, или действащи по силата на надлежно приложен закон;
- за нуждите на настоящата оценка са преценявани факти, условия и събития, които са съществували към текущата ефективна дата и в този смисъл последвали събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание;
- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения са верни, коректни и неподвеждащи, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в това число права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено и само от изложените по-горе предположения и ограничаващи предпоставки;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлени направляване на стойността, целящо облагодетелстване каузата на възложителя, както и с постигането на положителни финансови ефекти от проследяващи събития;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие със съществуващите към момента на оценката национални стандарти за професионално оценяване при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна по-съществена професионална помощ от трети лица при извършването на анализите, както и при формирането на крайните становища и заключения, представени в настоящия доклад;
- не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди интересите на възложителя, освен в случаите определени от надлежно прилагане на закон, а също така и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от него.

Оценката няма характер на анализ на правното състояние и на техническа експертиза.

Оценката е извършена съвестно и обективно и на най-доброто професионално ниво на Изпълнителя. Същият счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези, използвани в настоящата оценка.

Доколкото оценката е валидна към датата на оценка и е съобразена с нормативната уредба към тази дата, по-късното й използване може да изисква актуализирането й.

Настоящата оценка, определяща **пазарна стойност**, не е ангажирана за бъдещи процедури от правен и друг характер, обслужващи нуждите и интересите на Възложителя. Валидността на оценката е към датата на оценката и е за консултативни цели, за покупка /продажба на имота от страна на Община Перущица, обл. Пловдив.

Изпълнителят на тази оценка обръща внимание върху факта, че същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и е собственост единствено на Възложителя. Тя не може да бъде копирана и използвана за каквито и да е други цели, освен записаните в нея, без писмено разрешение на Възложителя и без писменото съгласие на Изпълнителя.

Използването на оценката се ограничава в рамките на Възложителя.

Разпространението и публикуването на оценката е възможно само и единствено при изразено писмено съгласие едновременно на Възложителя и независимия оценител.

В оценката не се съдържа квалифицирана информация.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Оценката е извършена на база оглед на място, който констатира фактическото физическо състояние на оценяваните единици.

Предоставените и ползвани информационни източници от Възложителя са следните:

- **Скица на имота,**
- **Скица от кадастралната карта за ПИ с идентификатор № 55909.501.1957**
- **Акт за ЧОС № 478 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 198, том 44, рег. № 15730 от 22.05.2024 год.**

При оценката оценителят се е основал единствено на предоставените от Възложителя документи и резултати от извършения оглед на място.

СКИЦА НА ОБЕКТА

Извадка от кадастралната карта за недвижим имот:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 55909.501.640 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта" № 5, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 383 кв. м, квартал 50, парцел XI, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК,с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта".



Информация: ПИ 55909.501.640

ПИ 55909.501.640 област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. ЧЕТВЪРТА

Добави в списък с обекти

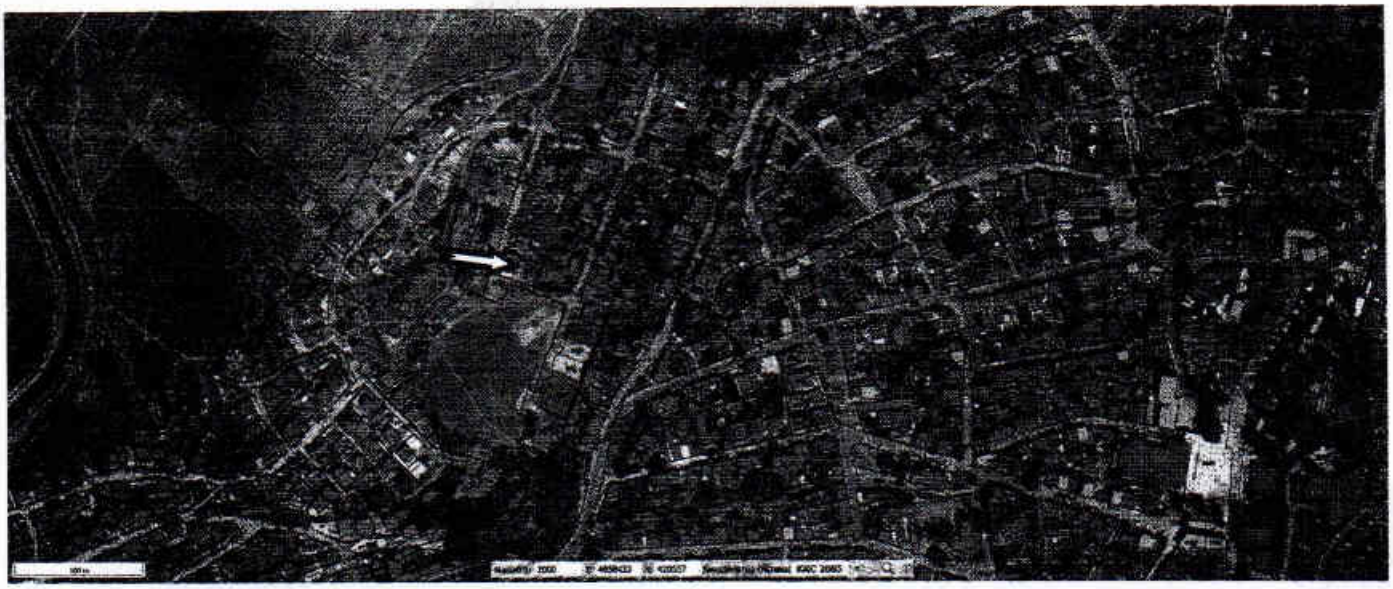
вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 383 кв. м, квартал 50, парцел XI, Брой върхове: 9 бр.

Основна заповед

Заповед за одобрение на КККР РД-18-270/02.05.2019 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Съседи

55909.501.636, 55909.501.639, 55909.501.2121, 55909.501.9728



СПЕЦИАЛНА ТЕРМИНОЛОГИЯ

Урегулиран поземлен имот – поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Активен пазар – пазарът, на който съществуват следните условия: търгуваните на пазара единици са хомогенни, желаещите купувачи и желаещите продавачи са налице по всяко време и цените са достояние на обществеността.

НТП –начин на трайно ползване на имота–урбанизирана територия, Обществен селищен парк, градина.

"Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки.

"Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" са имотите, които се намират:

а) в една и съща ценова зона с отчуждавания имот – в урбанизираните територии;

б) (изм. – ДВ, бр. 19 от 2011 г., в сила от 09.04.2011 г.) в едно и също землище с отчуждавания имот – в земеделските територии и в горските територии.

"Повишена стойност" е разликата в цената на поземления имот преди урегулирането му и след урегулирането му или след промяната на плана за регулация и на плана за застрояване по отношение на имота.

"Обекти от първостепенно значение" са: общински пътища, метрополитени, трамвайни трасета, улици от първостепенната улична мрежа, депа или други съоръжения за третиране на отпадъци, гробищни паркове, както и други обекти – публична общинска собственост, определени в програмата по чл. 8, ал. 9 за обекти от първостепенно значение.

"Равностойни имоти":

а) извън урбанизираните територии са имотите, които отговарят на характеристиките и чиято стойност е определена при условията и по реда на чл. 23;

б) в урбанизираните територии са имотите, разликата в стойностите на които е не повече от десет на сто, имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, намират се в границите на една урбанизирана територия в устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване и притежават еднакъв характер на застрояване.

"Имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

Недвижими имоти – в БСО под понятието „недвижими имоти" се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

Поземлен имот – част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

Урегулиран поземлен имот – поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Активен пазар – пазарът, на който съществуват следните условия: търгуваните на пазара единици са хомогенни, желаещите купувачи и желаещите продавачи са налице по всяко време и цените са достояние на обществеността.

НТП *- начин на трайно ползване на имота - за траурен парк.*

Пазарна стойност *-оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.*

Цена *- парична сума, поискана, предложена или заплатена за определен обект/актив. Тя е исторически факт, независимо дали е обявена, или е останала в тайна, и се отнася към определен момент и място. В зависимост от финансовите възможности, мотиви или особени интереси на конкретен купувач и продавач заплатената цена може да не съответства на стойността, приписвана на обекта от други хора.*

Обект *- самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър.*

„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. За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност" не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.*

Пазарна стойност *-оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.*

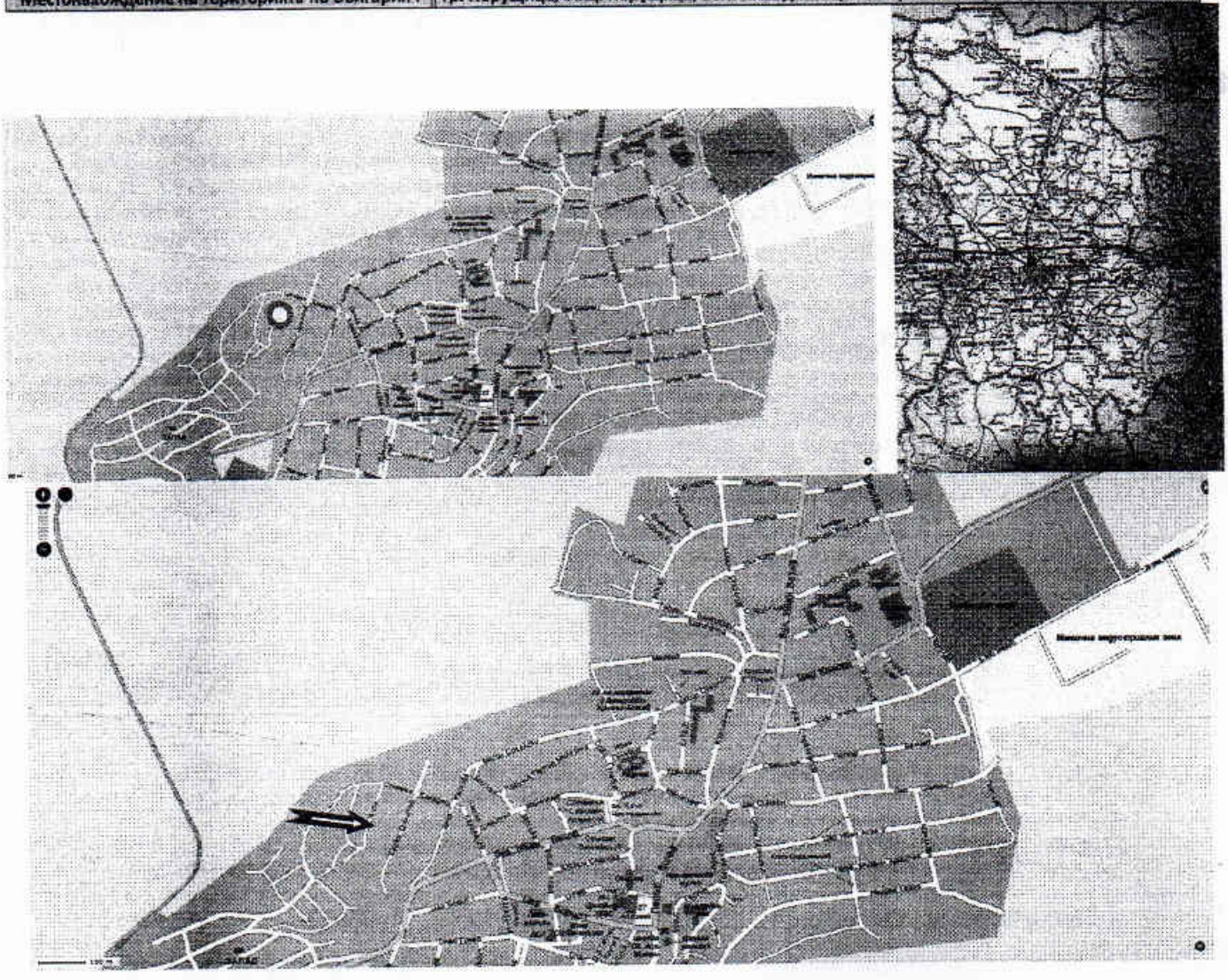
ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

2.1. Местоположение

Имотът се намира в северозападната част на град Перущица, селище от четвърти функционален тип, втора строителна зона. Обектът е празно дворно място. Намира се северно от пътя Перущица-Кричим, до жилищни сгради. До обекта има транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Намира се в жилищен район. Отдалечен е от спирка на масовия градски транспорт на 500 м. До имота е прокарана необходимата инженерна инфраструктура - водопровод, канализация, електропровод, улица .

Местонахождение на територията на България : **гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдивска, селище от четвърти функционален тип**



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

Район:	☐ ЦГЧ	■ жилищен район	☐ пром. район
	☐ предградие	☐ село	☐ извън регулация
Застроеност:	☐ над 75%	☐ /25÷75/%	■ под 25%
Ползване:	**жилища 80%**	**в т.ч. ж.к. 0%**	**индив. 80%**
	търговия 5%	**услуги 5 %**	**пр-во 0 %**
	админ. 0 %	**офиси 0%**	**други 10%**
Развитие:	☐ бързо	■ устойчиво	☐ бавно

Техническа инфраструктура в имота:

1. Водопроводна мрежа	■ **да**	☐ не
2. Канализационна мрежа	■ **да**	☐ не
3. Електрозахранване	■ **да**	☐ не
4. Мрежа за стационарни телефони	■ **да**	☐ не
5. Топлозахранване /централно/	☐ да	■ **не**

Вертикална планировка в имота :

1. Улична мрежа с трайни пътни настилки	■ **да**	☐ не
2. Обществен паркинг	☐ да	■ **не**
3. Улично осветление	☐ да	■ **не**

2.2. Описание на елементите на имота

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.640 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 383 кв. м, квартал 50, парцел XI, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 5

Развитие:	устойчиво.
Поддържане	добро;
Привлекателност	нормална;
Тенденции на развитие на пазарните цени на имотите:	нарастващи;
Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:	постоянно;
Пазарно търсене на собственост от оценявания вид:	малко;
Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип за покупко - продажба:	балансирано;

- Търговска мрежа да
- Учебни заведения да
- Зони за отдих да

Инженерна инфраструктура на района:

- Водопровод да
- Канализация да
- Електрификация да
- Топлофикация – ТЕЦ не
- Телефонизация и/или друга кабелна мрежа не
- Улична мрежа с трайни пътни настилки да

Транспортна достъпност: има връзка към останалата част от града. Разположена е в северозападната част на града. Отдалечен от площад централен на 800м.

Характеристики по ЗУТ:

- По данни, предоставени ми за оценката, има дворно място към обекта
- Парцелът не е застроен, в строителните граници на населено място, попадащ в зона за ниско застрояване (до 10м), като има реализирано незаконно строителство,.

По ОУП на гр. Перущица попада в зона Жм (Жилищно, нискаетажно).

Налични съоръжения, сгради, огради и др.

В имота няма изпълнено законно строителство. Дворното място е оградено.

Настоящо използване: Към датата на оценка обектът е празно дворно място, което не се ползва. Има започнат строеж, който е без строителни книжа.

Дворното място е с неправилна – правоъгълна форма, разположен на ул. Четвърта . В имота видимо не са изпълнени водопроводна, канализационна и електро инсталации, такива има в близост . Теренът е с видима денивелация, частично подравнен. Достъпът до имота е по улица. Намира се в северозападната част на града. В съседство, граничещ с него, се намират жилищни имоти на населеното място.

Местоположението на имота е между ул. Преслав и Градски стадион, и между бул. Иван Вазов и ул. Стефан Караджа, източно от кв. Запад.

Поземленият имот е предназначен за ниско застрояване (до 10м), В имота към момента на оценката няма реализирано законно строителство, има частично ограждане, до него няма изградени инсталации - електропровод, водопровод, канализация, такива има на границите на имота, а имота има изпълнена сграда без строителни книжа.

Устройствена зона по ОУП на гр. Перущица, обл. Пловдив:

Имотът попада в зона Ж м.

По своята характеристика, Дворното място е:

Незастроен терен.

Отстоянието от центъра на населеното място до имота е до 1,000 км,

Отстоянието от път с трайна настилка до дворното място е 0,050 км.

Отстоянието от спирка на масовия обществен транспорт в населеното място е 0,300 км,

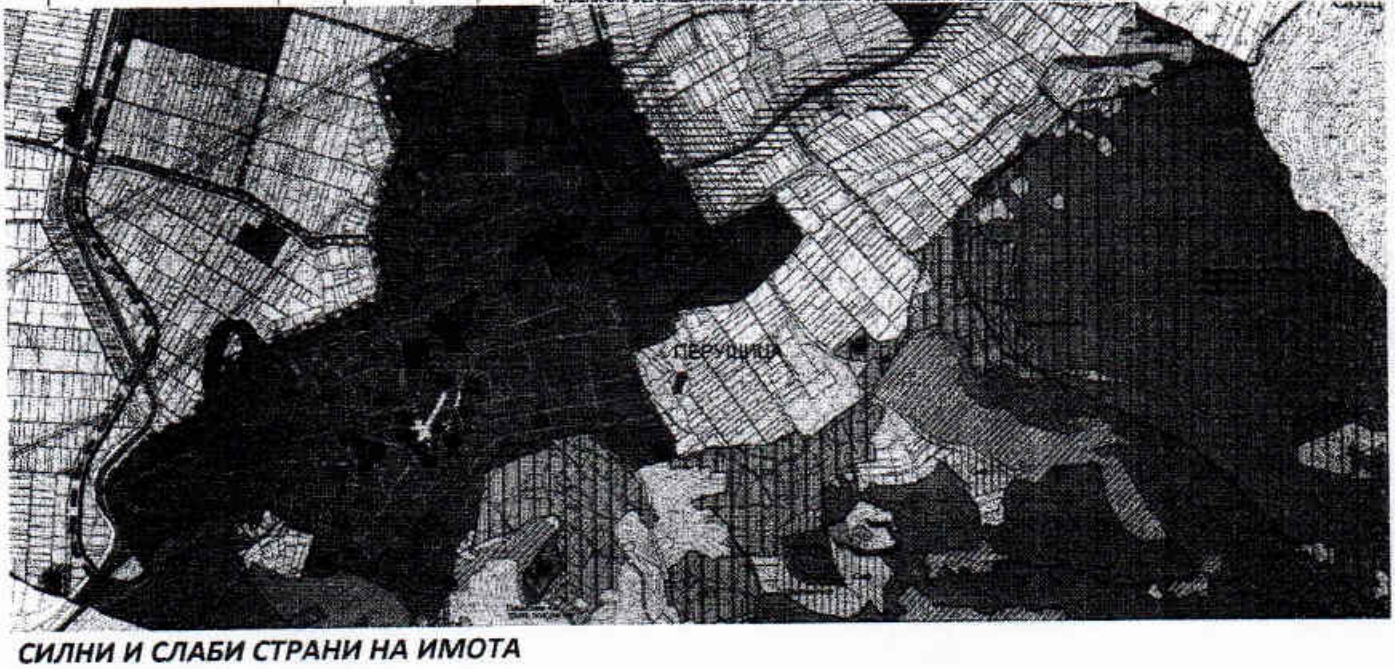
Достъп през дворно място - от улица с настилка. Няма тротоар.

Теренът е с денивелация.

Вертикална планировка – няма изпълнена.

Извадка от ОУП на гр. Перущица, обл. Пловдив, обектът е разположен в територия Жилищна зона, за малоетажно застрояване (Жм), с показатели: за района на имота.

1	Жилищна зона с малоетажно застрояване	50	1,0	40	10	Устройствени зони с преобладаващо застрояване с височини до 10 м. Мин. 50 % от озелененята площ е с висока дървесна растителност.	Жм		площ
		60	1,2	40	10	Показателите от втория ред се отнасят за териториите, които обхващат кв.кв.114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127 от действащия ПУП /ПРЗ/ на гр. Перущица.			
						Строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделската земя за жилищни функции.			
		40	1,0	60	10	Показателите от третия ред се отнасят за териториите, в които е предвиден по-висок процент на озеленяване като елемент от зелената система.	Жм		
		60	1,2	40	10	Показателите от четвъртия ред се отнасят за УПИ в територията Ткн В, съдържащи урегулирани имоти с единични недвижими културни ценности, и по-специално УПИ с НКЦ и УПИ, попадащи в охранителната зона на недвижими културни ценности да се съблюдават изискванията на Закона за културното наследство. Инвестиционните намерения да се съгласуват с Министерство на културата.			
		70	3,5	30	15	Показателите от петия ред се отнасят за УПИ с обществено-обслужващи функции. Когато те не са указани в ОУП се доказват с ПУП, като площта, която те заемат не може да надвишава 20% от площта на съответния квартал. % от минималната озеленена площ трябва да бъде осигурена за дървесна растителност. Допуска се свързано основно застрояване на две страничени регулационни линии в ъгловите урегулирани поземлени имоти.			



СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ НА ИМОТА

СИЛНИ СТРАНИ

- добро местоположение;

- добра комуникация

- възможност за застрояване

СЛАБИ СТРАНИ

- местоположението на имота и незавършена инфраструктура

- към момента има извършено незаконно строителство, което следва да се премахне

2.3. Правен статут

Съгласно представените документи обектът е частна собственост. Няма данни за сключен договор за наем за имота,не са ми представени други декларирани права,рест.претенции, задължения и тежести.

Всички въпроси за учредени в полза или в тежест на собствениците на ограничени вещни права, вписани тежести и възбрани, за съдебни дела или извънсъдебни спогодби, за предявени реституционни претенции и др., относно обекта, не са предмет на оценката.

Изложените в доклада данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящето тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта -валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

НАЙ-ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

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

ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ДВОРНО МЯСТО – УРБАНИЗИРАНА ТЕРИТОРИЯ

В най-общ план, индикациите за пазарна стойност на даден имот могат да се получат при използването на два основни подхода към стойностите, а именно.

Пазарен подход - метод на пазарните аналози;

Пазарната стойност на земя в урбанизирана територия е определена като са приложени изложените по-долу методи на оценка.

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект.

Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Отчетено е и обстоятелството, че имотът е застроен със сгради, както и произтичащите от същото ограничения за ползването му.

С оглед целта на оценката –определяне пазарна стойност на дворно място за прилагане на дворищно регулационен план, съгласно §8 от ПР на ЗУТ, се приема Пазарен подход - метод на пазарните аналози:

Стойността на земята обикновено се определя чрез използване на сравнителния метод или остатъчния метод, в зависимост от обстоятелствата. Съществуването на строително разрешение има важно значение за цената, но при използване метода на предприемача има и други условия. Всяка оценка на земя трябва да се съобрази с факта, дали върху нея съществува вече построена сграда. В някои случаи ефектът от настоящите планови изисквания може да даде такъв резултат, че цената на земята с новопостроената сграда да е по-малка от тази със съществуващата.

Сравнителната стойност е на база предлагане и средни цени за продажба на недвижими имоти в района на гр. Перущица, както и средни за страната, публикувани в специализираната преса и направените проучвания в бюрата за недвижими имоти, коригирани със съответните корекционни коефициенти за състоянието, местоположението, инфраструктурата и статута на имота. 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 е съобразена с:

пазара на обекти от този тип в района: активност, атрактивност, валутен еквивалент на продаваните обекти, инфлационни индекси на цените на недвижимите имоти и др.;

пазарния статус на имота – разположение, степен на изграденост на елементите на КОО, инженерна инфраструктура, привлекателност на населеното място и района, екологично състояние и др.;

вещноправния статут на имота.

Взаимовръзката между цената на земята и на сградата има и друго значение. Една от положителните цени на инвестирането в собственост е в очакването наемната цена да се повишава поне с процента на инфлацията с намерение дори да я надскочи.

Използвайки твърди капитализирани лихви общата цена ще се увеличава с увеличаването на наемната цена. Общата възвращаемост може да се измери със сроковете на наемния доход плюс общи подобрения.

Общата цена е оценка за земята и сградите. Затова всяка промяна в стойността на сградата се отразява и на стойността на земята. При оценяване на земята нейния потенциал като такава трябва да се изключи,защото се очаква,че изградената сграда ще остане.

Факторите, които влияят върху цената на земята могат да се групират:

1.ситуационно разположение на земята

земи в строителните граници на населеното място;

неземеделски земи извън строителните граници;

земеделски земи.

2.други фактори:

големина на парцела , възможности за застрояване , влияние на постройки от съседни парцели , строителни ограничения;

геоложко състояние на терена;

разходи за разчистване на терена и събаряне на сгради;

предстоящи промени в квартално-застроителните планове;

географско изложение;

възможност за бърза разпродажба.

Стойността на земята се определя в зависимост от максималната плътност и интензивност на застрояването и от принадлежността й към следните основни групи:

земи в населени места - функционален тип на населеното място, зона, земи в промишлени зони;
земеделски земи;
земи с особен статут - в курортите от местно и национално значение.

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ НА БАЗА ОФЕРТИ:

Вид имот: **ПАРЦЕЛ** - Цена: **EUR 27000**
Местоположение: **област Пловдив**, район: **гр. Перущица**, Данни: Площ: **882 кв.м**, , **Газ**, Година на строителство: Допълнителна информация: Фокс Истейтс България,продава с ексклузивни права,парцел в град Перущица .Имотът се намира на края на града,в лява страна.Води се квартал Пастуша .Площ 882 м2 , с начин на ползване - жилищно,застрояване до 10 метра. Имотът е с правоъгълна форма , равен , с лице на 2 улици. Намира се на тихо и спокойно място за живеене.Последен парцел на 15-20 метра от централния ,асфалтов път, свързващ Перущица с Йоаким Груево. Улицата е с новонасипан чакъл. В съседство има обитаеми къщи.Ако търсите спокойствие ,близо до Пловдив и в полите на Родопа планина,то обадете се веднага 0888795505. Продавач: Тел.:**0888795505**, http://:**foxestate.imot.bg**
публикувана в 17:40 часа на 20 Юни, 2025 год.



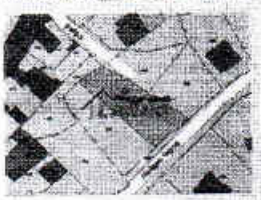
Продава ПАРЦЕЛ ↗ **27 000 EUR** ☆
гр. Перущица, област Пловдив

882 кв.м, Регулация, Ток, Фокс Истейтс България,продава с ексклузивни права парцел в град Перущица .Имотът се намира на края н ..., тел.: 0888795505

ФОКС ИСТЕЙТС БЪЛГЕРИЯ
ул. Любен Каравелов 9Б

Повече детайли Добави в бележника Разширирай обявата

Вид имот: **ПАРЦЕЛ** - Цена: **EUR 28000**
Местоположение: **област Пловдив**, район: **гр. Перущица**, Данни: Площ: **459 кв.м**, , **Газ, ТЕЦ,** Година на строителство: **За жил.строителство,** Допълнителна информация: УПИ !!! ПЕРУЩИЦА !!! ТОП ЛОКАЦИЯ !!! Продава се Парцел в Област Пловдив, гр. Перущица Представяме на Вашето внимание атрактивен парцел в сърцето на гр. Перущица, разположен в Пловдивска област. Тази уникална възможност за инвестиция Ви предлага чудесна възможност за развитие на различни видове проекти. Основни характеристики на имота: - Тип имот: Парцел, - Локация: Област Пловдив, гр. Перущица, - Цена: 28,000 , - Обща площ: 459 кв.м, Параметри на имота: - Стратегическо местоположение: Имотът се намира в тих и спокоен квартал, на удобно разстояние от основни комуникации и инфраструктура, като същевременно предлага и панорамна гледка. Перущица предлага лесен достъп до околните градове и е близо до няколко главни пътни артерии. - Развитие на района: Кварталът е в процес на развитие с множество нови проекти и подобрения, което го прави атрактивно място за потенциални инвеститори. - Възможности за строителство: Парцелът е подходящ за изграждане на както на жилищен, така и на търговски обект, в зависимост от желанията и нуждите на бъдещия собственик. Има ток и вода. - Правилна форма: Имотът има правилна форма, което позволява оптимално използване на площта за различни строителни намерения. - Екологична среда: Разположен в близост до природни забележителности и зелени площи, парцелът предлага прекрасни условия за релакс и почивка. Описание на квартала: Кварталът, в който е разположен парцелът, се отличава с историческата си значимост и популярност сред туристите, благодарение на богатото културно наследство и красотата на околния пейзаж. Инфраструктурата в района също непрекъснато се подобрява, което го прави все по-желано място за живеене и инвестиции. За повече информация и огледи, обадете се и цитирайте следния код: 6648
Продавач: Тел.:**0876606117**, http://:**newhome20.imot.bg**
публикувана в 10:00 часа на 8 Юли, 2025 год.



Продава ПАРЦЕЛ **28 000 EUR** ☆
гр. Перущица, област Пловдив

459 кв.м, Регулация, Ток, Вода, УПИ !!! ПЕРУЩИЦА !!! ТОП ЛОКАЦИЯ !!! Продава се Парцел в Област Пловдив, гр. Перущица Представяме ..., тел.: 0876606117

НЮ ХОУМ ЛИВИНГ ЕООД
бул.Мариза 154А, ПАРТЕР

Повече детайли Добави в бележника Разширирай обявата

Вид имот: **ПАРЦЕЛ** - Цена: **EUR 50000**
Местоположение: **област Пловдив**, район: **гр. Перущица**, Данни: Площ: **1002 кв.м**, Година на строителство: Допълнителна информация: Компания `Х` представя на Вашето внимание парцел в Перущица. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: Само на минути от Пловдив! РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ: Разполага с площ от 1002кв.м. Заповядайте да Ви го покажем. Използвайки нашите услуги Вие ще превърнете закупуването на новия си дом в едно приятно изживяване, ще получите персонален консултант, съдействие при кандидатстване за кредит от всички банки в България, интериорни дизайнери и екип, който да се погрижи за нужните документи по Вашата сделка. На Ваше разположение сме всеки ден, от понеделник до неделя от 09:00 до 20:00ч. Възползвайте се от безплатна консултация в наш офис, където ще ви спестим време и ще ви запознаем с всички актуални имоти в България, отговарящи на Вашето търсене. Свържете се с нас на 0887 77 99 90 или на 0884 06 09 90 и цитирайте кода към имота:29957, Продавач: Тел.:**0887779990**, http://:**xnvd_plovdiv.imot.bg**,публикувана в 16:54 часа на 24 Юни, 2025 год.



Продава ПАРЦЕЛ ↗ **50 000 EUR** ☆
гр. Перущица, област Пловдив

1002 кв.м, Компания `Х` представя на Вашето внимание парцел в Перущица. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: Само на минути от Плов ..., тел.: 0887779990

ЕКС НБД ООД
бул. Мария Луиза 43 А

Повече детайли Добави в бележника Разширирай обявата

Стойностите по отделните методи за отделните обекти е показана в табличен вид по-надолу:

ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ - *Метод на сравнителната стойност / на аналога*

Параметри на оценявания имот

-площ на имота	383 кв.м

Стойност по метода на сравнителната стойност (метод на аналога)

специализирани и местни вестници, информация от агенции за недвижими имоти	*Източници на информация*
Местният пазар на недвижими имоти дава в достатъчна степен достоверни данни за цените на предлаганите за продажба сходни недвижими имоти. Средните цени на предлаганите терени зависят от степента на изградена инфраструктура, застройката в тях или липсата на такова, отдалечеността от областен център, отдалеченост от центъра на съответното населено място, както и в коя зона попадат,както и от някои други фактори. Имотът е застроен, като е започната строителството на сграда със селабяем стоманонобетонови елементи, нанесена в кадастралната карта. За да бъде изведена сравнителната цена на конкретния обект е необходимо да бъде отчетено намаление за сключена сделка и приетата средна предлагана цена да бъде коригирана със съответните корекционни коефициенти.	*Анализ и оценка на предлаганите цени*

СТОЙНОСТТА В ЕВРО Е ПРИ КУРС 1 евро = 1,95583 лв

imot.bg	площ кв.м.	Предл.цена:	Цена на 1 кв.м	Коеф. съотв.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:	
Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 27000 Местоположение: област Пловдив, район: гр. Перущица, Данни: Площ: 882 кв.м, , Газ, края на града, в лява страна. Води се квартал Пастуша . жилищно, застрояване до 10 метра. Имотът е с правоъгълна форма , равен , с лице но 2 улици. Продавач: Тел.:0888795505, http://:foxestate.imot.bg публикувана в 17:40 часа на 20 Юни, 2025 год.	882 кв,м	27 000 €	30,61 €	1,00	30,61 €	59,87 лв
Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 50000 Местоположение: област Пловдив, район: гр. Перущица, Данни: Площ: 1002 кв.м, Продавач: Тел.:0887779990, http://:xnvd_plovdiv.imot.bg публикувана в 16:54 часа на 24 Юни, 2025 год.	1002 кв,м	50 000 €	49,90 €	1,00	49,90 €	97,60 лв
Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 28000 Местоположение: област Пловдив, район: гр. Перущица, Данни: Площ: 459 кв.м, урегулиран порцел в гр. Перущица! Газ, ТЕЦ За жил. строителство, Имотът се намира в тих и спокоен квартал, на удобно разстояние от основни комуникации и инфраструктура, като същевременно предлага и панорамна гледка. Перущица предлага лесен достъп до околните градове и е близо до няколко главни пътни артерии. Продавач: Тел.:0876606117, http://:newhome20.imot.bg, публикувана в 10:00 часа на 8 Юли, 2025 год.	459 кв,м	28 000 €	61,00 €	1,00	61,00 €	119,31 лв
			Средно:		***47,17 €***	***92,26 лв***

елемента на анализа	*димензия*	*стойност*	*стойност*
площ на поземлен имот по скица	*кв.м*	*383,00*	
единична цена	*лв/кв.м*	*92,26*	***35 300 лв.***
коефициент за сключена сделка (пазарна реализация)		*-5%*	*- 1 800 лв.*
коефициент за сравнение			
коефициент за собственост			*- лв.*
коефициент за статут (предназначение)			*- лв.*
коефициент за наличие на сервитутни права.			*- лв.*
коефициент за изградена инфраструктура		*3%*	*1 100 лв.*
коефициент за подобрения			*- лв.*
коефициент за местоположение		*3%*	*1 100 лв.*
коефициент за големина и форма на имота		*3,3%*	*1 200 лв.*
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ	***лв***		***37 000 лв.***

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДВОРНО МЯСТО

МЕТОД НА ОЦЕНКАТА	стойност	коефициент	корегирана стойност
Стойност по метода на сравнителната стойност (метод на аналога)	37 000 лв	***100%***	37 000 лв
СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА			***37 000 лв***

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА - ПИ 55909.501.640	383 кв.м	x	96,61 лв	***37 000 лв***
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				***37 000 лв***

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИТЕ, кръгло	
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.640 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 383 кв. м, квартал 50, парцел XI, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 5	***37 000 лв***
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :	***37 000 лв***
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :	***18 900 €***

Местоположение на имотите:	Имотът се намира в северозападната част на град Перущица, селище от четвърти функционален тип, втора строителна зона. Обектът е празно дворно място. Намира се северно от пътя Перущица-Кричим, до жилищни сгради. До обекта има транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Намира се в жилищен район. Отдалечен е от спирка на масовия градски транспорт на 500 м. До имота е прокарана необходимата инженерна инфраструктура - водопровод, канализация, електропровод, улица .
Собственик:	Частна общинска собственост - Акт за ЧОС № 478 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 198, том 44, рег. № 15730 от 22.05.2024 год.
Възложител:	Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2
Предназначение на обекта :	Поземлен имот, представляващ незастроено дворно място, вид собств. частна общинска, вид територия Урбанизирана, Имотът е предназначен за Ниско застрояване (до 10 m).
Забележка за обекта :	Поземленият имот е предназначен за жилищно ниско застрояване (до 10м), като е включен в УПИ XII, кв. 50. По ОУП на гр. Перущица попада в зона Жм. Имотът има частично ограждане. В близост до него има изградени инсталации - електропровод, водопровод, канализация. Има лице към изпълнената улица , с лице към ул. Четвърта. Към момента не се ползва, като има започнат строеж без строителни книжа (незаконно строителство, който не е отчетен в стойността на имота). Отчетено е местоположението на обекта, типа на населеното място - селище от IV функционален тип, зоната - II, предназначението и други фактори влияещи върху цената.
Цел на оценката :	Определяне индикативна пазарна стойност на дворно място за продажба /начална тръжна цена/.
Валидност на оценката :	относително постоянна пазарна стойност към 18.07.2025 год., валидна за 6 месеца, до 31.12.2025 г.
Дата на оценката :	18.07.2025 год.
Предоставени документи за обекта :	Скица на имота, ОУП, справка за предвидено застрояване в имота, Акт за ЧОС № 478 от 21.05.2024 год., вписан в СВ-Пловдив с акт № 198, том 44, рег. № 15730 от 22.05.2024 год. , с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 5

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

В обобщените резултати са получени следните стойности:

ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДВОРНОТО МЯСТО без ДДС

37 000 лв. (***Словом: тридесет и седем хиляди лева***)

18 900 лв. (***Словом: осемнадесет хиляди и деветстотин евро***)

Оценител: [redacted] **инж. СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ**
на недвижими имоти –
ат № **100101353**/14.12.2009 год., издаден от КНОБ

ПРИЛОЖЕНИЯ

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101353 от 14 декември 2009 год.

СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ

роден на 30 юли 1965 год. в гр. Търговище, община Търговище

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията за приватизация**

**ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА**

[redacted]

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

Д Е К Л А Р А Ц И Я

по **чл. 21** от Закона за независимите оценители

Долуподписаният Стефан Петров Жеков, ЕГН 650730****,

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

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Дата 18.07.2025 год.

Декларат

инж. Стефан Жеков

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

ДЕКЛАРАЦИЯ

за ЧАСТЕН ИНТЕРЕС ПО КОНКРЕТЕН ПОВОД
по чл.12, т.4, във връзка с чл.19, ал.4
от Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси

Долуподписаният СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ, ЕГН 650730****, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти, в качеството си на независим оценител, извършил оценката на

НЕДВИЖИМ ИМОТ:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55909.501.640 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, община Перущица, област Пловдив, п.к. 4225, ул. "Четвърта", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 383 кв. м, квартал 50, парцел XI, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, който имот е включен в УПИ XII-за жил.строителство, кв. 50 по плана Перущица, с административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, ул. „Четвърта" № 5".

ДЕКЛАРИРАМ, че:

Нямам частен интерес по смисъла на чл.2, ал.2 от Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси, който интерес да попречи на извършването на оценката.

Известно ми е, че за декларирани неверни данни нося наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

18 юли 2025 г. Декларатор

гр. Пловдив

ДС вх. 15730/24
Дата на вписванията гр. Пловдив
Вх. рег. № 15984 21.05.24
Дата на вписванията: том ____ стр. ____
Д.Т. ____ кв. № ____

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

КМЕТ НА ОБЩИНА:
НИКОЛАЙ БАКОВ
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВА
.....
/име и фамилия

АКТ № 478
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 478

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.05.2024 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 от Закона за общинска собственост /ЗОС/, чл.2 ал.1 т.7 от ЗОС, във връзка с чл. 59, ал.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 55909.501.640 (петдесет и пет хиляди деветстотин и девет, точка, петстотин и едно, точка, шестстотин и четиридесет) в гр.Перущица, Община 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 данни за изменение, площ 383 кв.м. (триста осемдесет и три квадратни метра), трайно предназначение на територия урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м), стар идентификатор – няма, номер по предходен план: квартал: 50 (петдесети), парцел: XI (единадесети, римско).
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Пловдив, Община Перущица, гр. Перущица, п.к.4225, ул. "Четвърта"
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55909.501.639, 55909.501.9728, 55909.501.637, 55909.501.636, 55909.501.2121
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1465,70 лв. (хиляда четиристотин шестдесет и пет лева и седемдесет стотинки)

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 420/30.05.1988 г.; АЧОС № 77/18.11.2004 год., вписан рег.1061/21.01.2005г., акт № 74, т. 4 вписан в СВ гр. Пловдив
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 №15-327712-01.04.2024г. изд. от СГКК гр. Пловдив	

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

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

№15-793677-16.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **55909.501.640**

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. ЧЕТВЪРТА**

Площ: **383 кв.м**

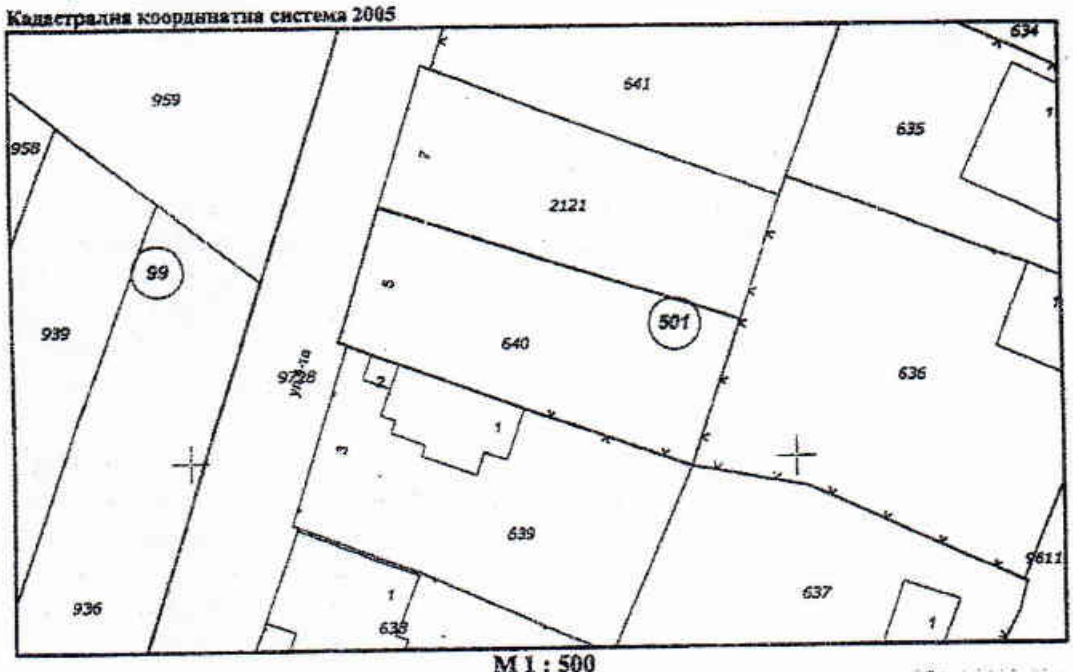
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 50, парцел: XI**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **55909.501.9728, 55909.501.639, 55909.501.637, 55909.501.636, 55909.501.2121**

Собственици по данни от КРНИ:
115246756, ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

Скица **№15-793677-16.05.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-381845-16.05.2025 г.**
Код за достъп: **91367ecf398e**



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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



Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 198, том 44, рег. 15730 от 22.05.2024г., 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 №15-793677-16.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-381845-16.05.2025 г.
Код за достъп: 91367ecf398e



ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. "Отец Паисий" № 2

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

СНИМКОВ МАТЕРИАЛ



