7

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

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
Вх. № 577
24.10.2025 г.

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица - Пловд. обл.
Изх. № 3082
25.10.2025 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ БАКОВ -Кмет на община Перущица

Относно: Включване в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за закупуване с бюджетни средства на поземлен имот с идентификатор 55909.270.901. по КККР на гр. Перущица и даване съгласие за закупуването му.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 8, ал.1 , т.3 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество на територията на община Перущица

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на община Перущица е постъпило заявление вх. № ОС-122/22.10.2025 г. от собственика на поземлен имот с идентификатор 55909.270.901 по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в гр. Перущица, местност Манолева нива, площ 645 кв.м., вид територия земеделска, начин на трайно ползване - нива, стар номер 270901 с предложение за закупуване на имота от общината.

Кметът на общината е възложил от своя страна на лицензиран оценител агр.Маринка Йорданова Веселинова, със сертификат за оценителска правоспособност рег.№810100046 от 01.12.2010г., изготвянето на пазарна оценка на гореописания недвижим имот.

В изпълнение на възложената от Кмета на община Перущица задача, лицензираният оценител е изготвил оценки на 08.10.2025год., съгласно които актуалната на пазарните условия оценка на имота е 2620,00 лв.(две хиляди шестстотин и двадесет лева).

На осн. чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост общината придобива възмезно право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти след решение на общинския съвет, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор от кмета на общината

Ето защо и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 8, ал. 1 , т.3 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество на територията на община Перущица и на основание , предлагам Общинския съвет да вземете следното

РЕШЕНИЕ :

1. Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2025 година, като в раздел VI. „Описание на имоти, които общината има намерение да придобие и способите за тяхното придобиване“ като поз.3 се добавя следния недвижим имот:

- Поземлен имот с идентификатор **55909.270.901** по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 год. на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в гр. Перущица, местност Манолева нива, площ 645 кв.м., вид територия земеделска, начин на трайно ползване - нива, стар номер 270901.

2. Дава съгласие да бъде закупен с бюджетни средства чрез покупко-продажба следния недвижим имот:

- Поземлен имот с идентификатор **55909.270.901** по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 год. на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в гр. Перущица, местност Манолева нива, с площ 645 кв.м., вид територия земеделска, начин на трайно ползване - нива, стар номер 270901, при граници на имота: 55909.270.66, 55909.270.612, 55909.270.623, 55909.270.963 за сумата от от 2620,00 лв. (две хиляди шестстотин и двадесет лева).

3. Възлага на Кмета на Община Перущица изпълнението на настоящето решение.

Мотиви: Настоящото решение се приема на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост, като общината придобива възмезно право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти след решение на общинския съвет, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор от кмета на общината

Приложение:
1. Заявление вх. № ОС-122/22.10.2025 год.
2. Скица на имота
3. Нотариален акт за право на собственост
4. Данъчна оценка на имота..
5. Доклад за пазарна оценка

НИКОЛАЙ БАКОВ
Кмет на Община Перущица

Съгласували:
Кръстина Димова
Директор д-ция САД[redacted]

Адв. Цветан Косев
Адвокат на Община

Изготвил:
Жана Стоя[redacted] гл. специалист УРОС

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица - Пловд. обл.
Вх. № ОС-122
22.10 2025 год

ДО

КМЕТА НА ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От Емилия [redacted]

Адрес : гр. Перущица [redacted]

Тел.: [redacted]

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

В качеството ми на собственик на поземлен имот с идентификатор 55909.270.901, находящ се в гр. Перущица, местност Манолева нима, с площ 645 кв.м., предлагам на Община Перущица да закупи същия за продажна цена от 2620 лв.

Ето защо, моля предвид разпоредбите на чл.34, ал.2 от ЗОС да отправите мотивирано предложение до Общински съвет - Перущица за възмездно придобиване от Община Перущица на гореописания недвижим имот.

Приложение: копие от нот. акт.

С уважение, [redacted]

Емилия Стойкова Янкулова

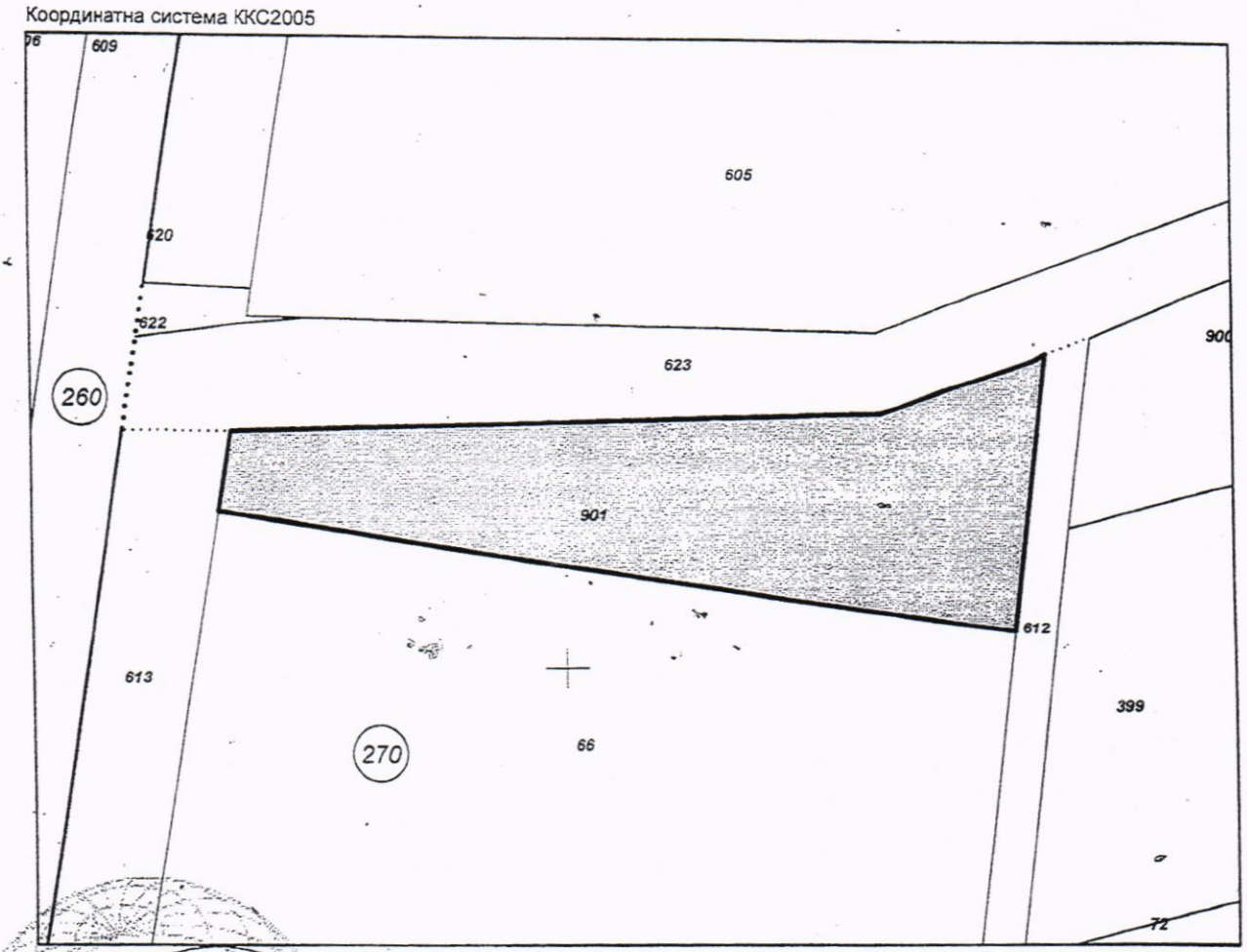
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛОВДИВ
4000, ПЛ."СЪЕДИНЕНИЕ" № 3, ЕТ.1, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-509832-13.05.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **55909.270.901**

Гр. **Перущица**, общ. **Перущица**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, 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 **е от 24.01.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Перущица, местност МАНОЛЕВА НИВА**
Площ: **645 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **3**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-509832-13.05.2022 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-254953-09.05.2022 г.

МАРИЯ САШОВА НАСЕВА ОСЗ Стамболийски

Подписан с квалифицирован ... Cadastre Agency
DN: C=BG, S=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **270901**
Съседи: **55909.270.613, 55909.270.66, 55909.270.612, 55909.270.623**

Собственици по данни от КРНИ:
1. [redacted]
Ня
Но
вх. рег. 22402 от 05.07.2021г., издаден от Служба по вписванията гр.Пловдив

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-509832-13.05.2022 г.** издадена въз основа на заявление **№ 01-254953-09.05.2022 г.**

[redacted] АШОВА НАСЕВА ОСЗ Стамболийски

Нотариална такса по ЗНот.
Удостоверяван
материален интерес
416.90 лв.
Пропорц. такса: 34.90
Общ. такса: .....лв.
Доп. такса: .....лв.
Всичко: 34,90 + 6.98
Сметка № ..... от 2021 г.
Кв. № ..... от .....г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Дв.вх.рег.№ 22702
Вх. рег. № 22794 от 05.04.2021
Акт № 55 Том 63 дело № 1308/21 г.
Партидна книга: том .....стр.....
Такса за вписване по ЗДТ:
10 лв.
Кв. № ..... от
Съдия по вписв

НОТАРИАЛЕН АКТ

За ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ,
ИЗДАДЕН НА ОСНОВАНИЕ ОБСТОЯТЕЛСТВЕНА ПРОВЕРКА

№ 124 , том 3 , рег.№ 4009, нот. дело № 507 от 2021 год.

[redacted]

Данъчната оценка на описания по-горе недвижим имот възлиза на 426,90 лв.(четиристотин двадесет и шест лева деветдесет стотинки).----------
Акта съставих и подписах в шест еднообразни екземпляра.----------

НОТАРИУС: [redacted]

Нотариус №227
Теодора
КАШИЛСКА
Район на действие
РС ПЛОВДИВ
Република България

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

Изх. № 6608013472 / 10.03.2025 г.
РНУ: 6da8ebe0-d0d2-4aa3-805f-98fa9c2fce40

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

ЕМИ[redacted]

ул. ВАСИЛ СОКОЛСКИ № 36, гр. ПЕРУЩИЦА 4225

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

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	55909.270.901- М. МАНОЛЕВА НИВА	Категория III	645.00	118.50

данъчната оценка на гореописания имот е: 118.50 лв. словом: СТО И ОСЕМНАДЕСЕТ ЛВ. И 50 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, [redacted] удостоверявам, че лицата
1. ЕМИ[redacted]
за им[redacted] 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, ипотекарния 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. № 6608013472/10.03.2025 г., за да послужи пред НОТАРИУС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА , акт[redacted] 10.03.2025 г.

Подпис: [redacted]
Издал: МАРИЯ ИВАНОВА БОГОЕВА

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

ДОКЛАД
ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Поземлен имот с идентификатор 55909.270.901, с площ 645 кв.м., местност „Манолева нива“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, , одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 24.01.2022 г.

Цел – за продажба

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Поземлен имот с идентификатор 55909.270.901, с площ 645 кв.м., местност „Манолева нива“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, , одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 24.01.2022 г..

С предложение за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на обектите .....2620 лева
СЛОВОМ: две хиляди шестстотин и двадесет лева

С предложение за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на обектите .....1340 евро
СЛОВОМ: хиляда триста и четиридесет евро

Оценител: .....

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

Октомври 2025 год.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ 3

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

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

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

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

РЕЗЮМЕ

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

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

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

■ **право на собственост върху земеделска територия**

Поземлен имот с идентификатор 55909.270.901, с площ 645 кв.м., местност „Манолева нива“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, , одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: е от 24.01.2022 г.

Собственик на имота: [redacted]ова

Адрес: [redacted]див ул. „Васил Соколски“ №36

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

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

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

С предложение за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 2620 лева
Две хиляди шестстотин и двадесет лева
С предложение за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 1340 евро
Хиляда триста и четиридесет евро

ДАТА на оценката: **08 Октомври 2025 год.**

ВАЛИДНОСТ на оценката: към датата на оценката, относително постоянна пазарна стойност към 08.10.2025 г., валидност за 6 месеца **до 31.12. 2025 год.**

С цел продажба

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

ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

НАИМЕНОВАНИЕ/ЕЛЕМЕНТИ на обекта: **Земеделска територия - нива, местност „Манолева нива“**

Адрес: **гр. Перущица, обл. Пловдив**

Собственик на имота:

Правен статут:

Документи за собственост:

- **Нотариален акт №124 том 3, рег. №4009, нот. дело №507/2021 г., вх. рег.№22794/05.07.2021 г., Акт №85, том 63, дело №13008/21 г. на СВ – гр. Пловдив.**
- **Скица на поземления имот**

Предмет на оценката:

- **Поземлен имот с идентификатор 55909.270.901, с площ 645 кв.м., местност „Манолева нива“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 24.01.2022 г.**

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

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

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА

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

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

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

ДАТА на оценката: **08 Октомври2025 год.**

ДАТА на приключване на доклада: **08 Октомври2025 год.**

ВАЛИДНОСТ на оценката: към датата на оценката, относително постоянна пазарна стойност към 08.10.2025 г., валидност за 6 месеца до **31.12.2025 год.**

С ЦЕЛ ПРОДАЖБА

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Оценката е извършена на база предоставена информация от Възложителя.
Предоставените и ползвани информационни източници от Възложителя са следните:

- Нотариален акт №124 том 3, рег. №4009, нот. дело №507/2021 г., вх. рег.№22794/05.07.2021 г., Акт №85, том 63, дело №13008/21 г. на СВ – гр. Пловдив
- Скица на поземлен имот с идентификатор 55909.270.901

ОГРАНИЧЕНИЕ НА ОТГОВОРНОСТТА:

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

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

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

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

Поземлен имот с идентификатор 55909.270.901 с площ 645 кв.м., частна собственост, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, предмет на оценката с цел продажба, валидна до 31 декември 2025 г. е разположен по КККР в гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив.
Отстоянието от най-близкия пазарен център – гр. Пловдив е до 16 км.
Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира: **до 1 км.**
Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка: **до 1 км.**

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

ЗЕМЕДЕЛСКА ТЕРИТОРИЯ – НИВА

1. Поземлен имот с идентификатор **55909.270.901** в гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-270 от 02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

Площ на имота – 645 кв.м.

Трайно предназначение на територията – **Земеделска.**

Начин на трайно ползване – **Нива**

Категория на земята : **3 (III)**

Местност – **„Манолева нива“**

Вид собственост – **Частна собственост**

Документ: Нотариален акт №124 том 3, рег. №4009, нот. дело №507/2021 г., вх. рег.№22794/05.07.2021 г., Акт №85, том 63, дело №13008/21 г. на СВ – гр. Пловдив

Граници и съседи: 55909.270.613, 55909.270.66, 55909.270.612, 55909.270.623.

ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

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

Стандарт на стойността

Стойност - База на стойността.

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

База на стойността е пазарната стойност.

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

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

Текуща дата на оценката 08.10.2025 г. Фиксиран курс на БНБ, за 1 евро – 1,95583 лв.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТИТЕ

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

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

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

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА

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

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

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

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

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

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

- ***Сравнителен подход***

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

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

Приложими методи

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

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ)

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ /МЕТОД НА АНАЛОГА/

обл. Пловдив	Елементи на анализ					Коригирана стойност лева/дка
	Площ дка	Цена лв./дка	Коефициент за сключена сделка	Коефициент за местоположение	Коефициент вид размер	
зем. земя – ***нива,*** гр. Перущица, кат.4, 13.08. 2025 г.	3,745	4272	0,97	0,97	0,97	3900
зем. земя – ***нива,*** гр. Перущица, кат.4, 15.09. 2025 г.	23,000	5100	0,90	0,95	0,93	4050
зем. земя – ***нива,*** с. Йоаким Груево, кат.4, 10.09. 2025 г.	1,800	5830	0,90	0,90	0,90	4250
Средно прието за един декар земя:						**4060**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на 1 дка – 4060 лева

(четири хиляди и шестдесет лева)

Определяне на пазарната стойност на поземления имот

№	Поземлен имот с идентификатор	Площ на имота /кв.м./	Площ на имота /дка/	Трайно предназначение на територията	Начин на трайно ползване	Цена лв./дка	Пазарна стойност лева	Пазарна стойност, закръглено, лева
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	55909.270.901	645	0,645	земеделска	Нива	4060	2619	2620
	Сбор	**645**	**0,645**				**2619**	**2620**

С предложение за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ за имота:

2 620 лв. (две хиляди шестстотин и двадесет лева)

С предложение за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ за имота:

1 340 евро (хиляда триста и четиридесет евро)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

В заключение, въз основа на наличните данни, анализи, проучвания и допускания към 08.10.2025 г. препоръчвам на Възложителя ***пазарна стойност*** *на поземлените имоти, предмет на оценката, както следва:*

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ

1. Поземлен имот с идентификатор 55909.270.901, с площ 645 кв.м., местност „Манолева нива“ трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – Нива, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перущица, общ. Перущица, обл. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-270/02.05.2019 г., на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 24.01.2022 година.

С предложение за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на имота, закръглено – 2 620 лева

/две хиляди шестстотин и двадесет лева/

С предложение за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ за имота:

1 340 евро (хиляда триста и четиридесет евро)

Оценител:

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

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100046 от 01 декември 2010 год.

МАРИНКА ЙОРДАНОВА ВЕСЕЛИНОВА

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

ЗА ОЦЕНКА
на земеделски земи и трайни насаждения

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

[redacted]

[redacted]

.....

Председател на УС на КНОБ