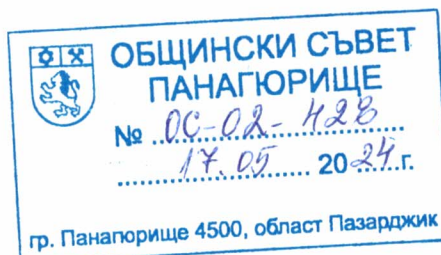




ОБЩИНА ПАНАГЮРИЩЕ

площад "20-ти април" № 13, тел.: (+359 357) кмет 60041, факс: 63068,
e-mail: panagyurishte@panagyurishte.bg

ПАЗАРДЖИШКА ОБЛАСТ
Община ПАНАГЮРИЩЕ
N 000-428
14.05.2024 г.
гр. Панагюрище п.код 4500



ДО
Г-Н ИВАН ЛАЛОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА ПАНАГЮРИЩЕ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Петър Каменски – ВРИД кмет на Община Панагюрище

Относно: Съгласие за продажба на проектни поземлени имоти с идентификатори 55302.501.5330, 55302.501.5327, придаващи се по Подробен устройствен план – план за регулация, както и покупка на проектен поземлен имот с идентификатор 55302.501.5323, отнемаш се по Подробен устройствен план – план за регулация.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Със Заповед №109 от 27.02.2024г. е одобрен Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) с обхват УПИ „СП Вторични суровини“ и УПИ XII-1358 „За ПСД“ в кв.237 по плана на гр.Панагюрище, община Панагюрище. Заповедта е влязла в сила на 14.03.2024г., видно от представен констативен протокол. Преписката е служебно процедирана и е представена заедно със следните скици -проект:

- Скица – проект №15-470713-09.05.2024г. за проектен имот с идентификатор 55302.501.5330 с площ 1481 кв.м. за изменение на кадастралната карта за територията на поземления имот, като отнема площ от 1481 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 55302.501.1008 - Акт за общинска собственост №3255 от 15.11.2021г.

- Скица – проект №15-470721-09.05.2024г. за проектен имот с идентификатор 55302.501.5327 с площ 201кв.м. за изменение на кадастралната карта за територията на поземления имот, като отнема площ от 201 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 55302.501.3904 - общинска частна собственост, Нотариален акт №165, том 4, рег.1104, дело 600 от 13.08.2019г.

- Скица – проект №15-470717-09.05.2024г. за проектен имот с идентификатор 55302.501.5323 с площ 120 кв.м. за изменение на кадастралната карта за територията на поземления имот, като отнема площ от 120 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 55302.501.4498 - собственост на Любен Благовестов Каменов съгласно Нотариален акт №195, том.4, рег.931, дело 274 от 08.04.2021г.

За отразяването на Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) с обхват УПИ „ СП Вторични суровини“ и УПИ XII-1358 „За ПСД“ в

кв.237 по плана на гр.Панагюрище, община Панагюрище в кадастралната карта и кадастралните регистри е необходимо да придадем и закупим описаните в скици-проекти имоти.

За поземлен имот с идентификатор 55302.501.1008, от който се отнема проектен поземлен имот с идентификатор 55302.501.5330 с площ 1481 кв.м., придаващ се по Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) към УПИ XIV - 4498 „За ПСД“ кв.237 по плана на гр.Панагюрище, община Панагюрище, е изготвена експертна оценка за определяне на справедлива пазарна стойност в размер на 21,01 лева за 1 кв.м. без ДДС или 25,21 лева с ДДС, респективно за площта на имота 37 336,01 лева с ДДС. Данъчната оценка на проектен имот с идентификатор 55302.501.5330, приобщен към новообразуваното УПИ е 17 549,90 лева.

За поземлен имот с идентификатор 55302.501.3904, от който се отнема проектен поземлен имот с идентификатор 55302.501.5327 с площ 201 кв.м., придаващ се по Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) към УПИ VIII -1359 „За ПСД“ кв.237 по плана на гр.Панагюрище, община Панагюрище, е изготвена експертна оценка за определяне на справедлива пазарна стойност в размер на 21,01 лева за 1 кв.м. без ДДС или 25,21 лева с ДДС, респективно за площта на имота 5 067,21 лева с ДДС. Данъчната оценка на имот с идентификатор 55302.501.5327, приобщен към новообразуваното УПИ е 2 381.90 лева.

За поземлен имот с идентификатор 55302.501.4498, от който се отнема проектен поземлен имот с идентификатор 55302.501.5323 с площ 120 кв.м., отреден съгласно Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за улица с о.т.1363а и о.т.1363б, е изготвена експертна оценка за определяне на справедлива пазарна стойност в размер на 25,21 лева за 1 кв.м., респективно за площта на имота 3 025,20 лева.

Предложеното разпореждане и придобиване не е включено в Програмата за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Панагюрище през 2024 год.

С оглед на гореизложеното, на основание чл.21, ал.1, т.8 и чл.21.ал.2 от ЗМСМА, чл.36 ал.1, т.2, чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.5, чл.52, ал.1, т.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и Заповед №109 от 27.02.2024г. за одобряване на проект за частично изменение, предлагам Общински съвет- Панагюрище да вземе следното решение:

1. Включва в Годишната програмата за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Панагюрище през 2024 год.:
 - Разпореждане чрез изкупуване собствеността на общината на проектен поземлен имоти с идентификатори 55302.501.5330 с площ 1481 кв.м. и проектен поземлен имоти с идентификатори 55302.501.5327 с площ 201 кв.м., придаващ се по Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) с обхват УПИ „СП Вторични суровини “ и УПИ XII - 1358 „За ПСД“ кв.237 по плана на гр.Панагюрище, община Панагюрище;
 - Изкупуване на частни имоти за прилагане на ПУП - проектен поземлен имот с идентификатор 55302.501.5323 с площ 120 кв.м., отреден съгласно Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) с обхват УПИ „СП Вторични суровини “ и УПИ XII - 1358 „За ПСД“ кв.237 по плана на гр.Панагюрище, община Панагюрище за улица с о.т.1363а и о.т.1363б.
2. Дава съгласие да бъде извършена продажба на проектен поземлен имот с идентификатор 55302.501.5330 с площ 1481 кв.м., придаващ се по Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) към УПИ XIV -4498 „За ПСД“ кв.237 по плана на гр.Панагюрище, община Панагюрище с изготвена експертна оценка за определяне на справедлива пазарна стойност в размер на 21,01 лева за 1 кв.м. без ДДС или 25,21 лева с ДДС, респективно за площта на имота 37 336,01 лева с ДДС в полза Любен Благовестов Каменов - собственик на поземлен имот с идентификатор 55302.501.4498.
3. Дава съгласие да бъде извършена продажба на проектен поземлен имот с идентификатор 55302.501.5327 с площ 201 кв.м., придаващ се по Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) към УПИ VIII - 1359 „За ПСД“ кв.237 по плана на гр.Панагюрище, община Панагюрище с изготвена експертна оценка

за определяне на справедлива пазарна стойност в размер на 21,01 лева за 1 кв.м. без ДДС или 25,21 лева с ДДС, респективно за площта на имота 5 067,21 лева с ДДС в полза Стоян Иванов Лютов в качеството му на управител на фирма „НЕКСТ ГРУП“ ЕООД, с ЕИК 206751066 – собственик на поземлен имот с идентификатор 55302.501.3905.

4. Дава съгласие да бъде закупен проектен поземлен имоти с идентификатори 55302.501.5323 с площ 120 кв.м., отреден съгласно Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за улица с о.т.1363а и о.т.1363б с изготвена експертна оценка за определяне на справедлива пазарна стойност в размер на 25,21 лева за 1 кв.м., респективно за площта на имота 3 025,20 лева от Любен Благовестов Каменов - собственик на поземлен имот с идентификатор 55302.501.4498.
5. Възлага на Кмета на Община Панагюрище да извърши последващи действия по изпълнението на настоящото решение.

Приложения :

1. Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) с обхват УПИ „СП Вторични суровини“ и УПИ XII-1358 „За ПСД“ в кв.237 по плана на гр.Панагюрище, община Панагюрище;
2. Заповед №109 от 27.02.2024г;
3. Констативен протокол;
4. Копие на експертна оценка за определяне на справедлива пазарна стойност – три броя;
5. Копие на скици – проекти – три броя;
7. Копие на Удостоверение за данъчна оценка, издадена от отдел „МДТ“ към Общинска администрация – Панагюрище – два броя.

.....
Петър Каменски

ВРИД Кмет на Община Панагюрище



ОБЩИНА ПАНАГЮРИЩЕ

площад "20-ти април" № 13, тел.: (+359 357) кмет 60041, факс: 63068,
e-mail: panagyurishte@panagyurishte.bg

ЗАПОВЕД

№ 109

гр. Панагюрище...25.08.....2024 год.

Във връзка със служебна преписка, съгласно чл. 15, ал. 5, чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ – нови инвестиционни намерения на възложителя и решение № 4 на общински експертен съвет по устройство на територията към Общинска администрация-гр. Панагюрище, взето с протокол № 4/28.11.2023 г., на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ,

ОДОБРЯВАМ

Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) с обхват УПИ „СП „Вторични суровини“ и УПИ XII-1358“За ПСД“ в кв. 237 по плана на гр. Панагюрище, община Панагюрище, с който се заличава от действащия план УПИ „СП „Вторични суровини“ и за негова сметка се образуват три нови урегулирани поземлени имота – УПИ XIV-4498“За ПСД“, УПИ XV-1008“За ПСД“ и УПИ XVI-4518,4135,4136“За ПСД“; заличава се от действащия план УПИ XII-1358“За ПСД“ и за негова сметка се създават следните два нови урегулирани поземлени имота - УПИ XII-3904“За ПСД“ и УПИ XVII-3904“За ОДО“; проектира се задънена улица с о. т. 1363а и о. т. 1363б съгласно приетата графична и текстова част на документацията, неразделна част от заповедта.

Заповедта може да бъде оспорвана в 14-дневен срок от съобщаването ѝ чрез Общинска администрация-Панагюрище пред Административен съд гр. Пазарджик.

ПЕТЪР КАМЕНСКИ
ВРИД КМЕТ НА ОБЩИНА ПАНАГЮРИЩЕ
Реш. №33/26.02.24 на ОбС-Панагюрище



Съгласувал:
арх. НИКОЛАЙ МЛАДЕНОВ
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА ПАНАГЮРИЩЕ

Изготвил:
Тодорка Демирова
Главен експерт „ТСУ“



ОБЩИНА ПАНАГЮРИЩЕ

площад "20-ти април" № 13, тел.: (+359 357) кмет 60041, факс:
63068, e-mail: panagyurishte@panagyurishte.bg

КОНСТАТИВЕН ПРОТОКОЛ

Днес, 14.03.2024 г. подписаната Тодорка Демирова – главен експерт „ТСУ“ в отдел „ТСУ“ при Общинска администрация гр. Панагюрище съставих настоящия констативен протокол във връзка с обявяване на Заповед № 109/27.02.2024 г. на Кмета на Община Панагюрище за одобряване на Проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване с обхват УПИ „СП „Вторични суровини“ и УПИ XII-1358“За ПСД“ в кв. 237 по плана на гр. Панагюрище, община Панагюрище.

Заповедта е влязла в сила.

СЪСТАВИЛ:

Тодорка Демирова

Главен експерт „ТСУ“





ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**ЗА СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
НА ПРОЕКТЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 55302.501.5323,
ГР. ПАНАГЮРИЩЕ ПО СКИЦА – ПРОЕКТ №15-470717/09.05.2024г.,
ОБЩИНА ПАНАГЮРИЩЕ, ОБЛАСТ ПАЗАРДЖИК**



Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров





РЕЗЮМЕ НА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

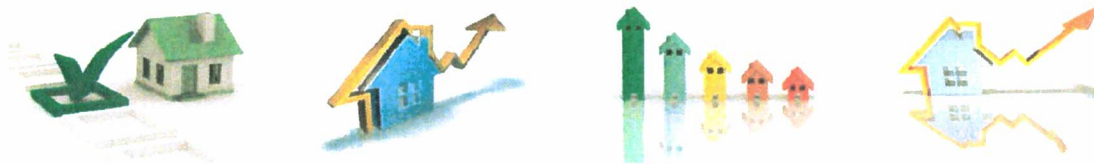
Имот	Площ на имота кв. м.	Крайна пазарна стойност за един квадратен метър лв/кв.м.	Крайна пазарна стойност за целия имот лв
55302.501.5323	120,00	25,21	3025,20

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ





ОБЩА ЧАСТ

- 1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** ОБЩИНА ПАНАГЮРИЩЕ
- 2. ИЗПЪЛНИТЕЛ на оценката:** инж. Николай Киров-независим оценител
- 3. СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:** ОБЩИНА ПАНАГЮРИЩЕ

РАЗДЕЛ I. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ОЦЕНКАТА

1. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:

Задачата на експертизата е да се направи оценка на имот – частна собственост, с оглед на фактическото му състояние към момента, перспективността и предназначението му при настоящите икономически условия.

Предназначението на оценката е да бъде определена справедливата пазарна цена на имота, с цел **покупко – продажба.**

Съгласно така поставената задача се извърши оглед на място и бяха направени необходимите замервания и запознаване със съществуващите обстоятелства на място.

Всички изводи, анализи и констатации, прогнози и оценки, установени и използвани от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за формиране на справедлива пазарна стойност:

- са валидни за оценявания имот към датата на оценката;
- са съобразени със Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата;
- не могат да се използват извън контекста ѝ.

2. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Извършване оценка за определяне за справедливата пазарна цена на частен проектен имот с идентификатор № 55302.501.5323, с площ 120 кв. м., находящ се на ул. „СТАРАТА ВЪРБА“ в гр. Панагюрище, съгласно Заповед №109 от 27.02.2024г. за одобрен Проект за частично изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) с обхват УПИ „СП Вторични суровини“ и УПИ XII-1358 „За ПСД“ в кв.237 по плана на гр.Панагюрище, община Панагюрище.

3. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ И КВАЛИФИЦИРАНост

Аз, Николай Киров - независим оценител, **ДЕКЛАРИРАМ**, че не съм заинтересован от резултата на оценката и нямам сегашен или евентуален бъдещ интерес да участвам като страна, или да подпомагам страна в уреждането на взаимоотношения свързани с обекта на оценката.

Работил съм с предоставената ми първична информация и не нося отговорност за предоставени неверни сведения.

При направения на място оглед не се установиха съмнителни обстоятелства, относно достоверността на предоставената от Възложителя информация.

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



РАЗДЕЛ II. ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:

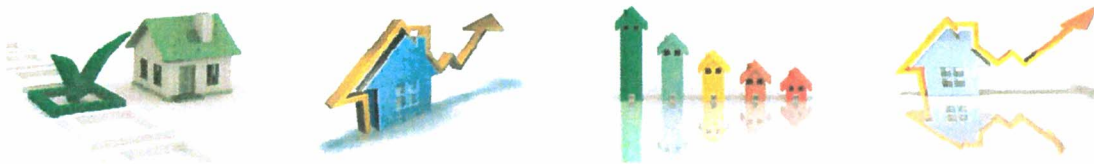
Оценката е изготвена на база изходна информация, както следва:

- Пазарен анализ на имоти в района;
- Проучване на пазара на подобни имоти;
- Стандарти по бизнесоценяване;
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.;

В оценителския доклад се съблюдават изисквания на възприетите Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018 г. на основание чл.27, ал.1, т.5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, (обнародван в ДВ бр.98 от 14 ноември 2008 год., в сила от 15 декември 2008 год.), съобразявайки се и с изискванията на Международните стандарти за оценяване (МСО), според които стандарти:

Пазарна стойност (ПС) - Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност (ПС) в съответствие със споменатите по-горе Стандарти за бизнесоценяване, а именно стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество/актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит, свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда и достатъчно добре познава всички факти, имащи отношение към сделката. Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив/. Пазарната стойност не отчита характеристики и /или/ предимства на даден обект /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 /актив/. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар. Становище за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването. Допуска се становището за стойността на обекта /актива/ да бъде изведена по един или няколко метода.

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



Към момента на оценката:

- Върху имота няма ограничени вещни права /право на ползване, право на строеж, пристрояване, дострояване/;
- В момента същия не се ползва като обезпечение по кредит;
- Имота не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници. За имота няма не приключили /висящи/ граждански дела, спорове и други второстепенни тежести, като малолетни и непълнолетни съсобственици и дългосрочни договори за наем с юридически и физически лица.

Забележка:

Настоящото тълкувание 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. Всички факти и обстоятелства намерили място в доклада са валидни само към датата на тази експертиза. Изложените по-горе данни са предоставени от Собственика-Възложител на оценката и са приети за достоверни.

2. ПРАВЕН СТАТУТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ:

- Вид собственост: **Частна собственост**;
- Местонахождение на имота: **гр. Панагюрище**;
- Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди** ;
- Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана (бивше гробище)**;

3. ПЛОЩ: площ на оценявания имот: **около 120 кв. м.**

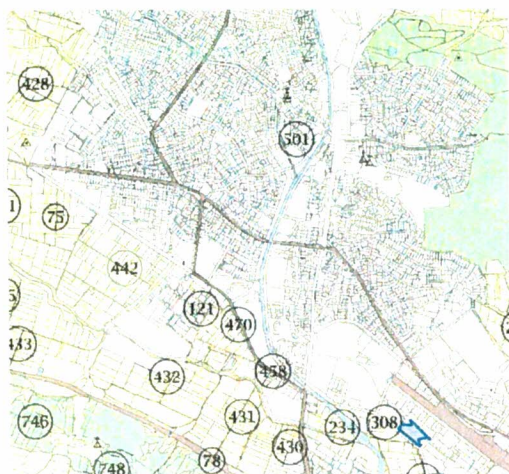
4. ТЕРЕННИ УСЛОВИЯ: равнинна повърхност.

5. ФОРМА: правилна

6. ОПРЕДЕЛЯЩИ ПАРАМЕТРИ НА ИМОТА:

Местоположение в населеното място /извадка от КKKP/:

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



проектен имот с идентификатор № 55302.501.5323, с площ 120 кв. м., находящ се на ул. „СТАРАТА ВЪРБА“ в гр. Панагюрище, вид собственост - частна, вид територия - Урбанизирана, НТП – незастроен имот за жилищни нужди, площ 120 кв. м.

Заповед за одобрение на КККР № РД-18-39/17.07.2012 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;

Собственост: Имотът е собственост на Любен Благовестов Каменов. За имота ни е предоставена Скица-проект № 15-470717/09.05.2024г.;

Сгради, които попадат върху имота: няма данни;

Съседи: Проектни имоти с идентификатори 55302.501.5325, 55302.501.3982 и 55302.501.5330,;

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО

НА РАВНИЩЕ НАСЕЛЕНО МЯСТО:

Панагюрище е град в Централна България, административен център на община Панагюрище, област Пазарджик. Град Панагюрище се намира в планински район. Той лежи в Същинска Средна гора. На север от него близо до курорта Панагюрски колонии се намира връх Братия (1519 m н.в.). През града тече река Панагюрска Луда Яна, която след село Попинци се съединява с река Стрелчанска Луда Яна и така се образува река Луда Яна. Гара Панагюрище е последната гара по жп линията Пловдив – Панагюрище. През града минава шосе 37 от републиканската пътна мрежа, което свързва Доспат (в Родопите) през Златишки проход в (Стара планина) с главен път А2 – магистрала Хемус (при село Джурово, община Правец). Панагюрище е административен център на община Панагюрище, в състава на която влизат още 9 селища.

РАЗДЕЛ IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



1. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ И СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Настоящата оценка е изготвена в съответствие със Стандартите за бизнес оценяване: СБО 1 до 9, обн. в ДВ, бр.57 от 2002г., изменени в ДВ, бр.115 от 2004г. Изведена е пазарната стойност на обекта в съответствие с изискванията и методите на оценяването на недвижимите имоти. Оценката изразява справедливата пазарна стойност на капитала на горепосочения недвижим имот. Това е предполагаемата цена, по която при взаимно желание и без елемент на принуда по отношение на която и да било от страните, при достатъчна степен на информираност за предмета на сделката, е платима в наличност.

2. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ:

Като се има предвид предназначението на оценката, а именно покупка, за получаване на една реална цена, с оглед характера на имота, в конкретния случай е избран следния метод за оценка:

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ - ПАЗАРНИЯ АНАЛОГ

При този метод стойността на имота се определя въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Методът позволява на база на пазарни множители да се достигне до пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, достъпност и предназначение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна-може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти и се приемат редица допускания. Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Оценителите използват за пазарен множител цената на квадратен метър площ на поземлените имоти. Избора на този показател е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за сравняваните аналогични имоти. Прилагат се корекционни коефициенти, отразяващи специфичните характеристики на населеното място, имота за оценка и имотите използвани като аналози.

Проучването е извършено чрез анализиране на информация в обществено достъпните сайтове за продажба на недвижими имоти. Използвани са данни от <http://www.imot.bg> :

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



Аналог 1	Продава парцел, обл. Пазарджик, гр. Панагюрище, площ 485 кв.м., цена лв/кв.м. 15.47лв., информация за контакт 0888181889, Агенция: ИГНАТОВ ИМОТИ, https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r139081447283602&slink=a5te47&f1=1
Аналог 2	Продава парцел, обл. Пазарджик, гр. Панагюрище, площ 807 кв.м., цена лв/кв.м. 27.26лв., информация за контакт 0899193182, Агенция: ВАРИАНТ, https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r152630090136887&slink=a5te47&f1=1
Аналог 3	Продава парцел, обл. Пазарджик, гр. Панагюрище, площ 700 кв.м., цена лв/кв.м. 41.64 лв., информация за контакт 0883460676, Частно лице, https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r164876589955969&slink=a5te47&f1=1
Аналог 4	Продава парцел, обл. Пазарджик, гр. Панагюрище, площ 3547 кв.м., цена лв/кв.м. 42.29 лв., информация за контакт 0899193182, Агенция: ВАРИАНТ, https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r167483514210826&slink=a5yibx&f1=1

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД – ИЗЧИСЛЕНИЯ:

№	Имоти/аналог	Площ /кв.м./	Предлагана цена лв/кв.м.	Корекционни коефициенти за:				Пазарна стойност лв/кв.м.	КК за тежест (други)	Пазарна стойност след корекция лв/кв.м.
				Големина	Сключена сделка	Местоположение	Търговска привлекателност			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Оценяван имот в гр.Панагюрище, 55302.501.5323		120,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Аналог 1	гр. Панагюрище	485,00	15,47	0,95	0,80	1,00	0,95	11,17	25,00%	2,79
Аналог 2	гр. Панагюрище	807,00	27,26	0,95	0,80	1,05	0,95	20,67	25,00%	5,17
Аналог 3	гр. Панагюрище	700,00	41,64	0,95	0,80	1,00	0,80	25,32	25,00%	6,33
Аналог 4	гр. Панагюрище	3547,00	42,00	1,00	0,80	1,00	0,80	26,88	25,00%	6,72
Претеглена пазарна стойност на 1 лв/кв.м. 100%										21,01

При така приетите коефициенти, изчислената средна пазарна стойност на оценявания имот определена чрез Метод на пазарните сравнения /анализи/, е както следва:

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



По метода на пазарния аналог
цена на квадратен метър е както следва:

цена 25,21 лв./кв.м, с ДДС

Определям цена на целия имот:

3025,20 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съобразявайки се с поставената цел на оценката, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям крайна пазарна стойност на пректен имот с идентификатор 55302.501.5323, както следва:

цена 3025,20 лв.

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



Забележка:

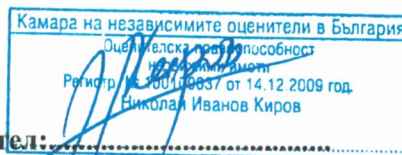
- ✓ Оценката е валидна към датата на оценяването. Всички промени във времето се актуализират.
- ✓ Оценката на обект, съгласно чл. 6, ал. 3 от Закона за независимите оценители (обнародван в ДВ бр. 98 от 14 ноември 2008 год., в сила от 15 декември 2008 год.) представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ или за трети лица, с които той договаря по повод на оценяваните обекти.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Сертификат № 100100637 от 14.12.2009г. издаден от Камарата на независимите оценители в България;
- Декларация за независим оценител;
- Скица-проект № 15-470717/09.05.2024г.

май, 2024г.
гр. Пазарджик

Лицензиран оценител:



/инж. Николай Киров/

Сертификат № 100100637 от 14.12.2009г.
издаден от Камарата на независимите оценители в България

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег. № 100100637
инж. Николай Иванов Киров



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ



ДЕКЛАРАЦИЯ

От Николай Иванов Киров,
Извършил пазарна оценка
на имот частна общинска собственост
с идентификатор 55302.501.5323
гр. Панагюрище, общ. Панагюрище

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с възложител 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. Нямам 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 или към възложителя на оценката.
5. Притежавам Сертификат за оценителска правоспособност с рег. № 100100637 от 14 декември 2009год. на Николай Иванов Киров, за оценка на недвижими имоти.

Гр. Пазарджик
м. Май, 2024г.

Декларатор: 
/инж. Николай Киров/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100637 от 14 декември 2009 год.

НИКОЛАЙ ИВАНОВ КИРОВ

роден на 15 януари 1952 год. в с. Поибрене, община Панагюрище

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 3294 от 19.09.1994 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ