

инж.Симеон Динев Мангъров

Стара Загора, ул."Св.Св.Кирил и Методий" № 52 ,ет.11,ап.44,

Телефон: GSM:0887/013 942

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

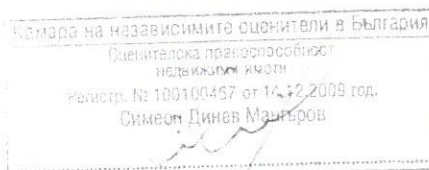
**на имоти на територията на Община Опан :
44 кв.м. от УПИ I-138, кв.47 по ПУП на с.Бяло поле, община
Опан, област Стара Загора**

Собственик: Слави Колев Колев

1.Акт № 982 за частна,общинска,собственост от 07.12.2022 г., вписан в Служба по вписванията Стара Загора R-..... вх.рег.13244/14.12.22 г.акт № 60, том XXXIX, дело 5904/22 г.

2.Скица №808/05.12.2022 г.на УПИ I₁₃₈, кв.47 образуван от имот 138 по плана на с.Бяло поле, ЕКАТТЕ 07819, община Опан, одобрен с Заповед № 722 от 11.05.1987 г. на ОНС Стара Загора

**12.01.2023 г.
гр.Стара Загора**



ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Опан, област Стара Загора, съгласно възлагателно писмо с изх.№92-00- 13/10.01.2023 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Симеон Динев Мангърв – оценител на недвижими имоти, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност с рег.№100100467 от 14.12.09 г. от Камара на независимите оценители в България

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Пазарна оценка за за следния имот към УПИ:
44 кв.м. от УПИ I-138, кв.47 по ПУП на с.Бяло поле, община Опан, област Стара Загора

ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ: Приложени са Българските стандарти за оценяване/БСО/, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители /КНОБ/ на основание правомощията си по чл.27, ал.1, т.5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр.Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.18 г.

База на стойността:Пазарна стойност, 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.

МЕТОД НА ОЦЕНКА:
- Метод на „пазарните сравнения“

Съгласно § 1. т.2 от ЗОБС (изм. - ДВ, бр. 15 от 2011 г.) "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. От направеното проучване в Агенцията по вписвания и в община Стара Загора, се установи, че за периода до Август 2022 г.са извършени продажби на парцели в урбанизираната територия на област Стара Загора, които с коефициент на адаптация са приведен към използваните за сравнение парцели, както следва: Пазарните аналози се намират в близост до оценяваните имоти и имат сходни характеристики.

ПРАВЕН СТАТУТ:

1.Акт № 982 за частна,общинска,собственост от 07.12.2022 г., вписан в Служба по вписванията Стара Загора R-..... вх.рег.13244/14.12.22 g.акт № 60, том XXXIX, дело 5904/22 г.

2.Скица №808/05.12.2022 г.на УПИ I₁₃₈, кв.47 образуван от имот 138 по плана на с.Бяло поле, ЕКАТТЕ 07819, община Опан, одобрен с Заповед № 722 от 11.05.1987 г. на ОНС Стара Загора

Площ на имота 1456 м² и е отреден за жилищно строителство, с неуредени регулационни отношения за 44 м²към улица с о.т.86-о.т.85- о.т.140 „а“

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:



С.Бяло поле, ЕКАТТЕ 07819, Община Опан, обл. Стара Загора, съгласно категоризацията на населените места в РБ/Зап. № РД-02-14-256/31.05.2004 г. на МРРБ, Приложение № 2, ДВ бр.52/2004 г/ е 7-та категория.

1. УПИ I-138, кв.47 с.Бяло поле

Граници на имота: УПИ XII, кв.47

УПИ II, кв.47

Улица

Степен на развитие - земя в регулацията на населено място.

Качества на земята и облик на имота: Имотите са отредени за Жилищно застрояване

Привлекателност – мн.добра. Транспортна достъпност - добра.Намира се в центъра на общината, на главен път Ст.Загора-Симеонов град-Харманли

НАЙ-ЕФЕКТИВНО И ДОБРО ПОЛЗВАНЕ:

Извод: Имотите е отредени за Жилищно застрояване, с което съм се съобразил при оценяването.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА ПО „СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД”

Цената на земята е в зависимост от категорията на населеното място съгласно категоризацията на Общините и населените места в Република България //Зап. № РД-02-14-256/31.05.2004 г. на МРРБ, Приложение № 2, ДВ бр.52/2004 г.- е 7-ма категория/ и строителната зона в която попада обекта.

По този метод земята, намираща се в регулацията на с.Бяло поле, община с.Опан, област гр.Стара Загора е оценена за седма категория. Стойността на земята е съобразена с пазарните цени за населеното място и с извършените покупки - продажби в региона, където се намира обекта, както и с търсенето и предлагането на подобен род обекти

От направеното проучване в Агенцията по вписвания ,община Стара Загора ,община Опан и с.Бяло поле, се установи, че за периода до края на 2022 г., са извършени продажби на парцели в урбанизираната територия на област Стара Загора, които с коефициент на адаптация са приведени към използваните за сравнение парцели, както следва: Пазарните аналози се намират в близост до оценявания имот и имат сходни характеристики:

| № | Пазарни аналози, доп.данни и Нотар.актове | Площ кв.м. | Цена лева | За 1 кв.м./лв | К съст.и вид | Коригиран Цена лв/кв.м. |
|---|---|------------|-----------|---------------|--------------|-------------------------|
|---|---|------------|-----------|---------------|--------------|-------------------------|

| | | | | | | |
|----|--|----------|----------|----------|------|----------|
| 1 | УПИ X-424, кв.27 по ПУП на с.Средец, на площ от 1349 м ² | 1349 | 3912 | 2.90 | 1.00 | 3900.00 |
| 2. | УПИ II, кв.25 по ПУП на с.Средец, на площ от 2313 м ² | 2313.00 | 6708.00 | 2.90 | 1.00 | 6 700.00 |
| 3 | УПИ I, кв.22 по ПУП на с.Средец, на площ от 1880 м ² | 1880.00 | 5452.00 | 2.90 | 0.90 | 4 900.00 |
| 4 | УПИ IX ₉₇ кв.5 по плана на с.Средец, ЕКАТТЕ 68312, община Опан, с площ на имота 802.00 м ² и е отреден за Жилищно застрояване | 802.00 | 2486.00 | 3.10 лв. | 1.5 | 3 730.00 |
| 5 | УПИ VII, кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ 69434, община Опан, Загора, с площ на имота 1 373 м ² /по скица/ и е отреден за Обществено частно | 1 373.00 | 3 707.10 | 2.70 лв. | 1.0 | 3700.00 |
| 6 | УПИ III, кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ 69434, община Опан, с площ на имота 1 220 м ² /по скица/ и е отреден за Обществено частно | 1 220.00 | 3294.00 | 2.70 лв. | 1.0 | 3 300.00 |
| 7 | УПИ VII кв.6 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ69434, община Опан, с площ на имота 1548 м ² и е отреден за Обществено частно | 1 548.00 | 3 870.00 | 2.50 лв. | 1.00 | 3 900.00 |
| 8 | УПИ VI кв.23 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ69434, община Опан, с площ на имота 916 м ² и е отреден за Обществено частно | 916.00 | 2 290.00 | 2.50 лв. | 1.00 | 2 300.00 |

| | | | | | | |
|-----|---|----------|-----------|----------|------|--------------|
| 9 | УПИ IX кв.6 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ69434, община Опан, с площ на имота 1 135 м ² /по скица/ и е отреден за Обществено частно | 1 135.00 | 2 837.50 | 2.50 лв | 1.00 | 2 850.00 |
| 10 | УПИ I, кв.37 по плана на с.Башино, ЕКАТТЕ 03023, община Опан, одобрен с заповед № 015 от 01.02.1994 г. на Кмет на община Опан, с площ на имота 8318 м ² /по скица/ и е отреден за Обществено частно | 8 318.00 | 20 628.64 | 2.48 лв. | 1.00 | 20 630.00 |
| 11 | УПИ I, кв.6 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ69434, община Опан, одобрен с заповед № 100 от 18.07.1991 г. на ОНС Стара Загора, с площ на имота 1 146 м ² /по скица/ и е отреден за Обществено частно | 1 146.00 | 2 865.00 | 2.50 лв. | 1.00 | 2 865.00 |
| 12 | УПИ IX, кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ69434, община Опан, одобрен с заповед № 100 от 18.07.1991 г. на ОНС Стара Загора, с площ на имота 1 369.00 м ² /по скица/ и е отреден за Обществено частно | 1 369.00 | 3 422.50 | 2.50 лв. | 1.00 | 3 430.00 |
| 13. | УПИ VIII. кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ 69434, община Опан, с площ на имота 1 340 м ² /по скица/ | 1 340.00 | 3 350.00 | 2.50 лв. | 1.00 | 3 350.00 |
| 14. | УПИ VII, кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ 69434, община Опан, с площ на имота 1 373 м ² /по скица/ | 1 373.00 | 3 432.00 | 2.50 лв. | 1.00 | 3 450.00 лв. |
| 15. | УПИ VI, кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ 69434, | 1 497.00 | 3 742.00 | 2.50 лв. | 1.00 | 3 750.00 лв. |

| | | | | | | |
|-----|---|----------|----------|----------|------|--------------|
| | община Опан, с площ на имота 1 497 м ² /по скица/ | | | | | |
| 16. | УПИ IV, кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ 69434, община Опан, с площ на имота 1 220 м ² /по скица/ | 1 220.00 | 3 050.00 | 2.50 лв. | 1 | 3050.00 |
| 17. | УПИ III, кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ 69434, община Опан, с площ на имота 1 220 м ² /по скица/ | 1 220.00 | 3 050.00 | 2.50 лв. | 1.00 | 3 050.00 лв. |
| 18. | УПИ II, кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ 69434, община Опан, с площ на имота 1 220 м ² /по скица/ | 1 220.00 | 3 050.00 | 2.50 лв. | 1.00 | 3 050.00 |
| 19. | УПИ I, кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ 69434, община Опан, с площ на имота 1 242 м ² /по скица/ | 1 242.00 | 3 105.00 | 2.50 лв. | 1.0 | 3 100.00 |
| 20. | УПИ V, кв.3 по плана на с.Столетово, ЕКАТТЕ 69434, община Опан, с площ на имота 1 298 м ² /по скица/ | 1 298.00 | 3 245.00 | 2.50 лв. | 1 | 3 250.00 |
| | Забележка: Съобразно, извършените сделки, направения анализ и в предвид цените на имотите | | | | | |

| | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|------------------------|
| към момента на оценката, приемам: | | | | | | |
| Средна пазарна цена за 1 лв//м ² без начислен ДДС за с.Бяло поле | | | | | | 4.20 лв/м ² |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ за КРАЙНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНКА НА ИМОТИТЕ НА ТЕРИТОРИЯТА НА С.Бяло поле, ОБЩИНА ОПАН:

| № | Наименование на имота | Площ кв.м. | Цена лева | За 1 кв.м./лв | К съст.и вид | Пазарна цена/лева/ |
|---|--|------------|-----------|---------------|--------------|--------------------|
| 1 | 44 кв.м. от УПИ I-138, кв.47 по ПУП на с.Бяло поле, община Опан, област Стара Загора | 44.00 | 184.80 | 4.20 | 0.85 | 157.06 |

К за местонахождение и големина = 0.85 отчита, че сравнимият имот е със значително по-малка площ;

Словом: Сто педесет и седем лева и 0.6 ст.

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Оценителят декларира, че:

- в рамките на своята компетентност и добросъвестност, балансите направени в този доклад, са истини и не е скрил умишлено никаква важна информация;
- нямам личен интерес - сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценявания имот или относно участниците в продажбата;
- нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и е зависимо от изчислената стойност;
- всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад;

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Заклученията и предложенията съдържащи се в този доклад имат препоръчителен характер и Възложителя не е обвързан с тях. Чл.13 от Наредбата за приватизационни оценки ДВ.бр.57/2002 г.

12.01.2023 г.
Стара Загора

Судителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100-167 от 12.02.2009 год.
Подпис: Симеон Динев Маньбров
/инж. С. Маньбров/