

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарна цена на недвижими имоти за
индивидуално вилно строителство – имоти № 61
кад.район №662 в местн. „Високи рид”, землището на
с. Ковачевци, Община Самоков

Собственик: Община Самоков

Оценител: *инж. Катя Славчова Масларска*
лиценз N 4542 /29 март 1996 год. на АП
рег. № 100101475/ 14.12.2009 г на КНОБ

февруари 2013 година



РЕКАПИТУЛАЦИЯ:

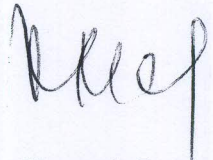
недвижими имоти за индивидуално жилищно строителство:
имоти №61 Кад. Район № 662 в местн. „Високи рид”,
землището на с. Ковачевци, Община Самоков

Начална тръжна цена
на поземления имот:

131 000 лв.
15,00 лв. за 1 м2

Словом: Сто тридесет и една хиляди лева без ДДС.

№	№ на ПИ	АОС №	Площ на имота (м2)	Начална тръжна цена на имота (лв.)
1.	61	11232/18.07.2012г	8 744м2	131 000,00 лв.

ОЦЕНИТЕЛ: 
/инж.Катя Масларска/

8 февруари 2013 година



ПАЗАРНА ОЦЕНКА

I. Основание за изготвяне на оценката

Настоящата оценка е изготвена въз основа на Възлагателно писмо на Община Самоков и на основание Закона за общинската собственост и Наредба № 4 на ОбС за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

II. Предмет на оценката

Предмет на оценката е незастроен недвижим имот № 61 в Кад. Район № 662 в местн. „Високи рид”, землището на с. Ковачевци, Община Самоков,. За имота не е изготвян застроителен план, но имотите в местн. „Високи рид” са отредени за индивидуално вилно строителство, начин на трайно ползване: ниско застрояване.

III. Документи за имота

1. За имот № 61 Кад. Район № 662– АОС № 11232/18.07.2012г. Имотът е с площ 8 744 м2 съгласно скица № ТС-С-832/20.07.2012г на Община Самоков;

IV. Цел на оценката

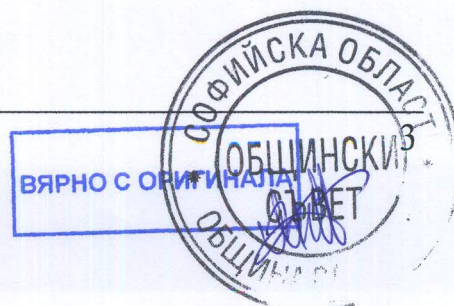
Целта на настоящата пазарна оценка е определяне на началната пазарна цена с оглед продажба на търг на незастроен недвижим имот: имот № 61 в Кад. Район № 662 в местн. „Високи рид”, землището на с. Ковачевци, Община Самоков с възможност за застрояване на индивидуално вилно строителство, начин на трайно ползване: ниско застрояване.

На основание чл. 13 от Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки (ДВ № 57/2002 г) - заключенията и предложенията в оценителския доклад имат препоръчителен характер и органите за приватизация не са обвързани с тях.

V. Описание на недвижимия имот

Недвижимият имот се намира в м. „Високи рид”, землище с. Ковачевци. Местността отстои на около 2 км. от главен път София-Самоков, има автобусна спирка. Поземлените имоти в местността “Високи рид” са застроени с вилни сгради. Имотът е незастроен, не е изградена инфраструктура. Имотите в близост са електрифицирани и снабдени с питейна вода от собствени водоизточници, битовите отпадъчни води се отвеждат в септични ями. Имотът е с неправилна форма, с голяма денивелация.

Огледът на имота е направен на 08.02.2013 г.



VI. Оценъчни подходи и методи

Съгласно изискванията на Методиката за оценка на недвижими имоти, оценката на обектите е изготвена по следните методи:

- Сравнителен метод;
- Метод на разходите;

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

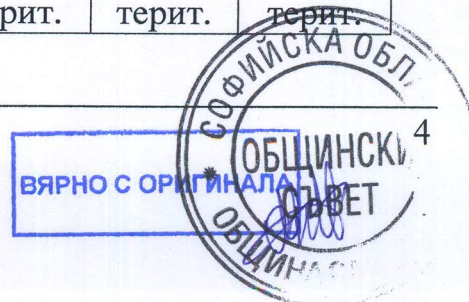
За оценка на съответните идеални части общинско място е използван сравнителния метод. За целта е ползвана достоверна информация от сделки при продажби на аналогични идеални части с цел ликвидирание на съсобственост, реализирани от Община- Самоков през 2008 г.

За сравнение са използвани следните реални сделки:

1. Продажба на 247,40/727,40 ид.ч. от Поземлен имот № 3 в кад. район № 664 целият с площ от 727,40 кв.м. в м."Високи рид". Стойността на придаваемите идеални части общински терен е определена на 5,05 лв./кв.м. без ДДС. Теренът е продаден при цена 1249,37 лв. без ДДС;
2. Продажба на 226,39/1126,39 ид.ч. от Поземлен имот № 1 в кад. район № 662 целият с площ от 1126,39 кв.м. в м."Високи рид". Стойността на придаваемите идеални части общински терен е определена на 8,31 лв./кв.м. без ДДС. Теренът е продаден при цена 2258,07 лв. с ДДС;
3. Продажба на 336/936 ид.ч. от Поземлен имот № 68, целият с площ от 936 кв.м. в м. „Високи рид”, землище с.Ковачевци. Стойността на придаваемите идеални части общински терен е определена на 6,62 лв./кв.м. без ДДС. Теренът е продаден при цена 2669,99 лв. с ДДС.

Пазарната цена се определя според местоположението му, като се отчитат възможностите за стопанска дейност, транспортна достъпност, инфраструктура и др.

Показатели	Оценяван имот	Реализирани сделки		
		Имот 1	Имот 2	Имот 3
Площ на имота (м2)	1 м2	247,40	226,39	336
Продажна цена за 1 м2 (лв/м2)	14,98	5,05	8,31	6,62
Трайно предназначение	Урбан. терит.	Урбан. терит.	Урбан. терит.	Урбан. терит.



Корекционен коеф. за местоположение	0,90	1,0	1,0	1,0
Корегирена цена спрямо местоположение		5,05	8,31	6,62
Коефициент за инфраструктура	1,0	1,0	1,0	1,0
Корегирена цена спрямо инфраструктура	16,65	5,05	8,31	6,62
Коефициент за предназначение на имота	1,00	1,0	1,0	1,0
Корегирена цена спрямо предназначение на имота	16,65	5,05	8,31	6,62
Коефициент за самостоятелност на имота	2,50	1,0	1,0	1,0
Корегирена цена спрямо самостоятелност на имота	19,98	5,05	8,31	6,62
Средно претеглена цена за 1 м2	6,66	6,66		

Или така получената пазарна стойност след закръгление възлиза на **15,00 лв. за 1 м2 (Петнадесет лева за 1 кв.м.)**.

За целия имот с площ 8 744 м2: 131 160 лв.

Закръглено: 131 000 лв.

Словом: Сто тридесет и една хиляди лева

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че няма лични интереси и отношения към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка. Тя е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му знания.

ОЦЕНИТЕЛ:

К. Масларска
/инж. К.Масларска/



СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - САМОКОВ

Книга: ПРЕХВЪРЛЯНИЯ

№ от дв. вх. рег.:1398

Акт том: 5

Тип Акт:Покупко-продажба на недвижим имот с писм. дог.

Акт номер: 148

Дата на вписване: 21.06.2013

Година: 2013

Продавач - ЕИК / БУЛСТАТ 000776491 ОБЩИНА САМОКОВ

Купувач - Людмил Методиев Лазаров

Описание: Поземлен имот, площ по док. **8744.000 кв. м.**, обл. СОФИЯ, общ. САМОКОВ, с.Ковачевци, местност Викоки рид, имот №61, кад.район №662
Партида №: 21517

Материален интерес: 131100 BGN

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - САМОКОВ

Книга:

ПРЕХВЪРЛЯНИЯ

№ от дв. вх. рег.:1317

Акт том: 5

Тип Акт:Покупко-продажба на недвижим имот с н.а

Акт номер: 77

Дата на вписване: 14.06.2013

Година: 2013

Продавач - Людмил Методиев Лазаров

Купувач -

Описание: Поземлен имот, площ по док. **648.000 кв. м.**, обл. СОФИЯ, общ. САМОКОВ, с.Ковачевци, ПЛ.№ 57 , М."ВИСОКИ РИД" , с площ по скица от 671,89 кв.м.
Партида №: 27037

Материален интерес: 46000 BGN

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - САМОКОВ

Книга:

ПРЕХВЪРЛЯНИЯ

№ от дв. вх. рег.:1954

Акт том: 9

Тип Акт:Покупко-продажба на недвижим имот с писм. дог.

Акт номер: 15

Дата на вписване: 07.09.2010

Година: 2010

Продавач - ЕИК / БУЛСТАТ 000776491 ОБЩИНА САМОКОВ

Купувач -

Описание: Поземлен имот, пл. № 25, площ по док. **598.270 кв. м.**, обл. СОФИЯ, общ. САМОКОВ, с.Ковачевци, местност ВИСОКИ РИД, кадастр.район-662
Партида №: 566

Материален интерес: 36165,42 BGN

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА -САМОКОВ

Книга: ПРЕХВЪРЛЯНИЯ

№ от дв. вх. рег.:1218 Акт том: 5

Тип Акт:Покупко-продажба на недвижим имот с н.а. Акт номер: 39

Дата на вписване: 13.07.2012 Година: 2012

Страна – отчуждител, кредитор, ищец, наемодател, съделител:

Продавач -

Страна – приобретател, длъжник, ответник, наемател:

Купувач -

Идентификатор:

Описание: Поземлен имот, площ по док. 1126.390 кв. м., обл. СОФИЯ, общ.

САМОКОВ, с.Ковачевци, местност Викоки рид, ПИ №1, Район 662

Партида №: 21461

Материален интерес: 39116,6 BGN

Копие от план на
новонастроените имоти
м-н "Високи муг"
з.щ на с. Колбаревици
М 1:1000

одобрен със з-д № 0А - 200/21.06.200

Вярно с оригинала
Дирекция ТСУЕИИП
Дата: 09.05.2014г
Подпис: *[Signature]*

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА

