

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Имот № 007005 с площ 1,938 дка,
местност „Клетица”, землище на с.Влахи,
община Кресна, област Благоевград.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Николай Георгиев, Кмет на община Кресна, съгласно
Заповед № 865 от 20.07.2017 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ОЦЕНИТЕЛ - Снежана Георгиева
Симонска – Ковачева (Вещо лице по чл.19 а, ал.8 от ЗСПЗЗ, ДВ
бр.63/2009 г.- Сертификат № 022/ 21.01.1999 год. и Сертификат за
оценителска правоспособност на земеделски земи и трайни насаждения -
регистрационен № 310100131 от 09.05.2011 година на Камарата на
независимите оценители в България.)

ДАТА: 24.07. 2017 г.



1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:

1.1 ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО:

Имот № 007005, в землището на с.Влахи с ЕКАТТЕ 11569, община Кресна, област Благоевград.

1.2 СОБСТВЕНИК: Имотът е частна собственост на община Кресна.

1.3 ПЛОЩ: Площ на имота : 1,938 дка.

1.4 МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: Местност „Клетица“, землище на с.Влахи, община Кресна, област Благоевград.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Николай Георгиев, Кмет на община Кресна, съгласно Заповед № 865 от 20.07.2017 г.

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

ОЦЕНИТЕЛ - Снежана Георгиева Симонска – Ковачева (Вещо лице по чл.19 а, ал.8 от ЗСПЗЗ, ДВ бр.63/2009 г.- Сертификат № 022/ 21.01.1999 год. и Сертификат за оценителска правоспособност на земеделски земи и трайни насаждения - регистрационен № 310100131 от 09.05.2011 година на Камарата на независимите оценители в България.)

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Да се определи пазарна стойност на имота, необходима за продажба.

5. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА:

• **МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:**

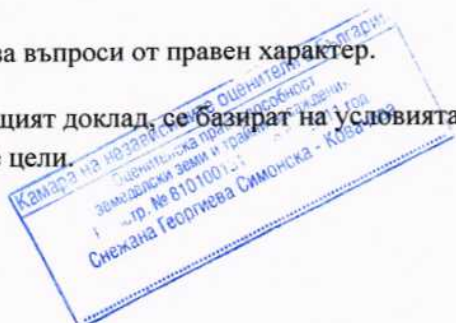
6. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА: 24.07. 2017 г.

7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 (шест) месеца при запазване на пазарните и макроикономически условия в страната.

8. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят извършващ оценката не предявява никакви претенции към оценяваният обект, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от оценителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена за този доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите, представени в настоящият доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.



• **Исходната информация, относно оценявания обект , представена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ е следната:**

- Документ: АКТ № 1736 за частна общинска собственост на община Кресна - с дата на съставяне 10.07.2017 г.
- Скица за имота № К 01930 от 12.06. 2017 г.
- Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК – изх.№ 5106002118/14.06.2017 г.
- Извършено проучване и информация за пазара на земеделски земи в района на землището на населените места от община Кресна и други землища от съседната община Струмяни, аналогови на тези в община Кресна.

„Наредба за реда за определяне цени на земеделски земи”, приета с ПМС № 118/26.05.1998 г./ Д.В.бр.64/1998 г., изм. и доп. Д.В.бр.96/2002 г. и Д.В.бр.31/04.04.2003 г. и ПМС № 154/12.07.2005 г., ПМС № 234/04.09.2006 г. изм. Д.В.бр.75/2006 г. изм. Д.В.бр.78/2006 г., доп. Д.В.бр.62/2007 г.- последно изм. и доп. Държавен вестник брой: 45/Година: 2008. Орган на издаване: МС.Дата на обнародване: 21.05.2008

- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ съгласно АКТ № 1736 с дата на съставяне 10.07.2017 г. Служба по вписванията- Сандански 1542 Дв.вх.№ 1540/ 14.07.2017 г.Акт № 155, том 5, н.д. № 952, имотна партида 33372.

Нормативно основание за съставяне на акта: чл. 2 ал.1, т.2 и чл.56, ал.1 от ЗОС и Решение № 8329/11.04.1997 г. на ПК гр.Кресна.

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ:

*Недвижим имот : № 007005 с площ 1,938 дка, местност „Клетица”, землище на с. Влахи, община Кресна, област Благоевград.

* **Начин на трайно ползване:** Ливада.

* **Описание и характеристика на оценявания обект:**

Площ 1,938 дка, дка, в местността „Клетица”, съставляваща имот № 007005 , девета категория 9/9 при поливни условия, при съсед, подробно описани в скица № К01930 /12.06.2017 г., заверена от Началника на Общинска служба по земеделие, гр.Кресна.на 1 2.06.2017 г.

Имота има трапецовида форма със четири реперни точки.

* **Върху имота няма ограничения.**



9. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД;

11.1. **Описание на имота:** При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти в период , близък до датата на оценката.

10. ОЦЕНКА НА ИМОТА:

		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ		ЦЕНА
		ДКА	ЛЕВА		ЛВ/ДКА
ИМОТ №1	ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ Земеделски земи в землището на с.Влахи, община Кресна.	2,118	2321,33		1096
ОСОБЕНОСТИ	Земеделска земя- ливада.Площ 2,118 декара. Категория - IX(девета). Местност „Грънчарска скала“. Отдалечено от населеното място.	Корекция за местоположение		км	-15%
		корекция за параметри земя		Кз	-25%
		Корекция за отстояние на пазари		Кп	-5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертни цени от Агенция недвижими имоти	Коригирана цена			602,80
ИМОТ №2	Земеделски земи в землището на с.Влахи, община Кресна.	1,516	2152,78		1420,04
ОСОБЕНОСТИ	Земеделска земя- ливада.Площ 1,516 декара. Категория - IX(девета). Местност „Кръстец“. Отдалечено от населеното място.	Корекция за местоположение		км	- 15%
		корекция за параметри земя		КЗ	-25%
		Корекция за отстояние на пазари		Кп	-5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ		Коригирана цена			781,02
ИМОТ №3	Земеделски земи в землището на с.Влахи, община Кресна	2,869	2608,20		909,10
ОСОБЕНОСТИ	Земеделска земя- ливада.Площ 2,869 декара. Категория - X(десета). Местност „Грънчарска скала“. Отдалечено от населеното място.	Корекция за местоположение		км	- 15%
		корекция за параметри земя		КЗ	-25%
		Корекция за отстояние на пазари		Кп	-5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ		Коригирана цена			500,00
Средна цена лева/дка					627,94
Корекционен пазарен коефициент					+23 %
Прието		1,938	1496,85		772,37

Пазарната стойност на оценяваната земя, изчислена по Метода на пазарните аналози към 24.07.2017 год. е: е 1496,85 лева.

14.ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ:

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите , при съблюдаване на пазара, като са взети пред вид влиянията на следните фактори:

- Местоположение, разстояние до населеното място;
- Транспортна достъпност;
- Категория, поливност, размер и оформление
- Изградена инфраструктура, общи стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност: общата икономическа конюнктура в региона.

ПОЛУЧЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ:

Имот № 007005 с площ **1,938 дка**, местност „ Клетича”, землище на с.Влахи, община Кресна, област Благоевград е в размер на: **1496,85 лв.**

Словом: Хиляда четиристотин деветдесет и шест лева, 85 ст.

Кръгло: 1497,00 лева:

Словом: Хиляда четиристотин деветдесет седем лева, 0 ст.

Приложения:

- 1.Удостоверение за данъчна оценка (чл.264, ал.1 от ДОПК– изх.№5106002118/14.06.2017 г.)
- 2. Удостоверение от Общинска служба по земеделие гр.Кресна № 10/ 12.06.2017 г. в уверение на това, че недвижимия имот, обект на настоящата оценка е нанесен в КВС с характеристиките, изчерпателно посочени в същото.
- 3.Скица за имота № K01930 от 12.06. 2017 г.,заверена от Началника на Общинска служба „Земеделие на 12.06.2017 г.
- 4.Акт № 1736 за частна общинска собственост / 10.07.2017 г.

Изготвил оценката:.....

Снежана Георгиева Симонска – Ковачева (Вещо лице по чл.19 а, ал.8 от ЗСПЗЗ, ДВ бр.63/2009 г.- Сертификат № 022/ 21.01.1999 год. и Сертификат за оценителска правоспособност на земеделски земи и трайни насаждения - регистрационен № 310100131 от 09.05.2011 година на Камарата на независимите оценители в България.)

