

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ № 000027

**В землището на с. Гурмазово ,община Божурище
Собственост на Министерство на Отбраната**

Възложител: Изпълнителна агенция "ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ на МИНИСТЕРСТВО на ОТБРАНАТА"



ИЗПЪЛНИТЕЛ "АЛЕНДА"

Управител

/Ст.н.с. инж. А. Николов/

май 2005 год.



ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

1. УВОД

Настоящият оценителски доклад се съставя на основание договор между страните:

- ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Изпълнителна агенция "Държавна Собственост на Министерство на отбраната"/ДС на МО"/, София, бул. "Цариградско шосе" № 111 и
- ИЗПЪЛНИТЕЛ: сд "АЛЕНДА- Йорданови и с/ие", София, жк "Хиподрума" 104,Б,51. Тел. 859 10 44; 0886 829 860

Оценителски екип: ст.н.с. инж. Асен Николов Йорданов, лиценз №3676/23.04.2001 г. за оценки на земи и подобренията върху тях.
ст.н.с. д-р инж. Милка Владимирова Йорданова, лиценз №2420/04.04.1994 г. за оценки на недвижими имоти.

Предмет на оценка: Нива /неурегулиран поземлен имот/ от **692.765** /шестотиндеветдесет и два дка и 765 кв.м./дка, IV/четвърта / категория, в местност СОЛЕНЯКО, **ИМОТ № 000027** по картата на землището на с. Гурмазово, община Божурище, -София област, при граници/съседи/:

- от изток, населено място- гр. Божурище; имот №000028-път III клас;
- от запад, имот № 000173-пасище, мера на община Божурище; имот №014024- нива на насл. Иванка Димитрова Вукадинова; имот №014023 нива на насл. на Велин Димитров Христов; имот № 014022-нива насл. На Илия Христов Коцев; имот № 014021 нива насл. на Велин Анчов Стоичков; имот 014020 нива на Асен Анчов Стоичков; имот № 014019- нива на насл. на Любен Стоянов Попов; имот № 014018- нива на насл. На Вела Крумова Стоянова; имот № 014017- нива на насл. на Стамен Янков Пиндрачки;
- , водно течение на МОСВ;
- от север, имот № 000123 др. нестопански терен- ДПФ на МО; водно течение- МОСВ;
- от юг № 000172 -местен път; имот № 000170 гробище; имот № 000013- полски път община Божурище

Въз основа огледа на място и предоставени **ИЗХОДНИ ДОКУМЕНТИ** за оценката включващи :

- Акт № 1359 /09.07.2003 г. За държавна частна собственост
- Скица № 000674/03.05.2005 г. От общинска служба Земеделие и гори/ОСЗГ/, Божурище
- Удостоверение № 0806-103/03.05.2005 г. За данъчна оценка от община Божурище
- Документ за имот -партида 000027 включен в Регистър на земеделски земи

Цел на оценката:



Оценката се извършва с цел осъществяване възможност за извършване на разпоредителни действия на собственика на имота.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ

-Имотът се намира в землището на с. Гурмазово, община Божурище
ЕКАТТЕ 05 027

- Местност **СОЛЕНЯКО**, масив 000, парцел 027 с площ 692.765 дка
- Почвени характеристики - четвърта категория
- Напоителен режим - неполивна земя
- Специфични особености:
 - Наклон равнинен терен
 - Каменитост няма
 - достъп граница с РПМ - I клас
 - градобитност б.о.
 - съседни б.о.

местоположение

- Разстояние до пазарен център: до 5 км
- Разстояние от населено място: граничи с гр. Божурище
- Разстояние от пътна мрежа: граница с РПМ
- Разстояние от друг обект за ориентация и интерес: В близост до адм. и търговски център на гр. Божурище.

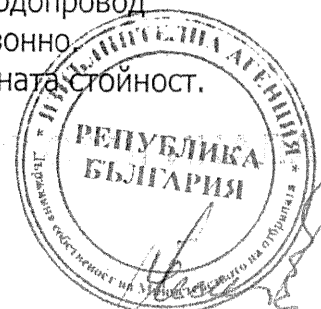
ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

Имотът има положителни качества като:

- Имот с излаз на главната улица и шосето за Гурмазово/ път III кат./
- С имотна граница с гр. Божурище
- Божурище град с развита инфраструктура вкл. и газификация
- Недалеч-4 км от хипермаркети, складова и производствена зона.
- Добри почвени характеристики

Отрицателни качества:

- През терена преминават електропровод 20 кв и главен водопровод
- Около 7-8 дка в североизточната част се замучоряват сезонно
- Голям терен, евентуално парцелиране ще подобри пазарната стойност.



3.0 ОЦЕНКА НА ИМОТА

За оценка на имота се прилага като най-подходящи методите:

Тарифен метод ,

Пазарен/сравнителен/ метод

В заключението се взема в предвид и пазарната конюнктура

3.1 ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗЕМЯТА

3.1.1.Землище на с. Гурмазово, община Божурище

3.1.2.Функционален тип населено място.....VI.

3.Категория на земята.....IV

3.1.4.Среден бонитетет бал.....66

3.1.5.Отстояние от път с твърда настилка..... на границата

3.1.6.Отстояние от общински център..... на границата

3.1.7.Отстояние от населено място..... на границата

Оценка на земята

3.2.ТАРИФЕН МЕТОД

- Базиран на ПМС № 118/98 г. за приемане Наредба за условията и реда за установяване текущи пазарни цени на земеделските земи.

- Показатели:

1. Площ на имота.....692,765 дка

2. Категория на земята.....IV

3. Среден бонитетен бал.....66

4. Начална цена на земята.....430 лв.дка

5. Корекционни коефициенти:

• За площ на имота.....0,10

• За отстояние от основни пазари.....0,70

• За отстояние от път с твърда настилка.....0,20

• За отстояние от строителна граници на най близкото населено място....0,25

Общо $K_k = 1,00 + 0,10 + 0,70 + 0,20 + 0,25 = 2,25$

Цена за 1 дка = $430 \times 2,25 = 967,50$ лв.

Цена за имота $692,765 \times 967,50 = 670\,250,13$ лв

ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА ЦЕНА по метода 670 250 лв.

Словом: шестстотин седемдесет хиляди и двеста и петдесет лева



3.3 ПАЗАРЕН /СРАВНИТЕЛЕН/ МЕТОД

Пазарната цена на имоти, стоки и др. се формира на пазара според предлагането, търсенето и задоволяване интересите на контрагентите. Метода се използва за установяване на справедлива пазарна стойност чрез пълна информированост на двете страни и в отсъствие на какъвто и да е натиск върху страните.

Намират се продажби и се прави аналогия /сравнение/ с интерпретирания имот по съществени фактори.

Изходната база на метода е пазарната цена на имота реализирана след успешна сделка.

От проучванията в служба "Земеделие и гори", и информационно проучване се получиха данни за извършени продажби като:

- Вече строящият се център на "СИТРОЕН" на 400 м. от имот №000027 на площ от 5 дка земя на магистралата/шосето за Калотина/ е продадена за 12 евро за 1 кв.м.
- Ирландска фирма води заключителни процедури за покупка на 4-5 дка имот/земя/ на шосето за по 13 евро за 1 кв.м.
- Биха могли да се ползват данни и за близките "МЕТРО", "техномаркет "ЕВРОПА", - ИВЕКО др.

Отчитайки обстоятелствата, че :

- Интерпретираната земя е голяма по площ ;
- Имота е пресечен от електропровод
- Не е на шосе I категория

Експертната цена за 1 кв.м. се приема6.5 евро/кв.м.

Предложената цена по този метод, възлиза на

$692\ 756 \times 6.50 = \dots\dots\dots 4\ 502\ 914$ евро

В легова равностойност $4\ 502\ 914 \times 1.95 = \dots\dots\dots 8\ 780\ 682$ лв

4.0 ЗАКЛЮЧЕНИЕ

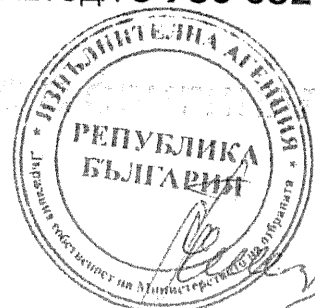
Недвижим имот № 000027 в землището на с. Гурмазово, община Божурище Съставляващо 692.765 дка , собственост на Министерството на Отбраната, заведен в баланса на изпълнителна агенция "Държавна собственост на министерство на отбраната", без вещно правни тежести се оценява по :

тарифния метод на670 250 лв

сравнителен метод 8 780 682 лв

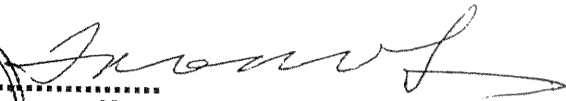
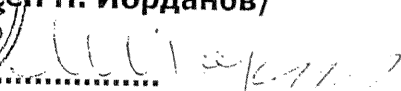
Предвид реалната пазарна ситуация се приема за меродавна оценката по сравнителния метод.

Справедлива пазарна стойност на имота по метода **8 780 682 лв**



Стойност на имот № 000 027

Методи	Валута	Стойност в лв.	% на участие	Претеглена стойност лв.
Тарифен	Лева	670250	0	0
Сравнителен пазарен	Лева	8 780 682	100	8 780 682
Предложена крайна стойност на имота	Лева	-	-	8 780 682
	Евро	-	-	4 502 914
	Щ.д.	-	-	5 664 956
фиксинг на БНБ 17.05.05 г.	Лева	-	-	1.0
	Евро	-	-	1,955
	Щ.д.	-	-	1,55028
Средна цена 1м ² площ на имота	Лева	-	-	0.9675
	Евро	-	-	6.50
	Щ.д.	-	-	8.18
Дата на оценката	-	17.05.2005 г.	-	-
Валидност на оценката	-	Шест месеца	-	-

Оценители: 
 Асен Н. Йорданов/

 /Милка Вл. Йорданова/



Изпълнителна Агенция "Държавна собственост на Министерство на отбраната"

ИНФОРМАЦИОНЕН ПРОСПЕКТ

на недвижим имот № 000 027

**по картата на землището на с. Гурмазово, община
Божурище, област Софийска**

Собственик: Министерство на отбраната

В активите на Изпълнителна Агенция "Държавна собственост на
Министерство на отбраната"

Май 2005 г.



ИНФОРМАЦИОНЕН ПРОСПЕКТ

на недвижим имот № 000 027

1. Предмет на представяне:

Нива /неурегулиран поземлен имот/ от **692,765** дка, IV/четвърта / категория, в местност СОЛЕНЯКО, **имот № 000 027** по картата на землището на с. Гурмазово, община Божурище, -София област, при граници/съседи/:

- от **изток**, населено място- гр. Божурище; имот №000028-път III клас;
- от **запад**, имот № 000173-пасище, мера на община Божурище; имот №014024- нива на насл. Иванка Димитрова Вукадинова; имот №014023 нива на насл. на Велин Димитров Христов; имот № 014022-нива насл. На Илия Христов Коцев; имот № 014021 нива насл. на Велин Анчов Стоичков; имот 014020 нива на Асен Анчов Стоичков; имот № 014019- нива на насл. на Любен Стоянов Попов; имот № 014018- нива на насл. На Вела Крумова Стоянова; имот № 014017- нива на насл. на Стамен Янков Пиндрачки;
, водно течение на МОСВ;
- от **север** , имот № 000123 др. нестопански терен- ДПФ на МО; водно течение- МОСВ;
- от **юг** № 000172 -местен път; имот № 000170 гробище; имот № 000013- полски път община Божурище

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ и характеристика

Недвижимият имот № 000 027 е разположен между строителните граници на гр. Божурище, воден отток , ниви и полски пътища , поземленият имот е с лице от **410 м.** на асфалтираното шосе за с. Гурмазово и малък излаз **30 м** на главната улица на града- бул. "ЕВРОПА". Имотът от североизток граничи с административния и търговски център на града. Гр. Божурище има развита сравнително нова/неизносена/ инфраструктура. В момента се газифицира. През имота минава 20 KW ел. проводна линия от която може да се захрани директно трафопостове. От източната страна минава главен водопровод. Граничната Пролешка река може да отвежда повърхностни води от терена.

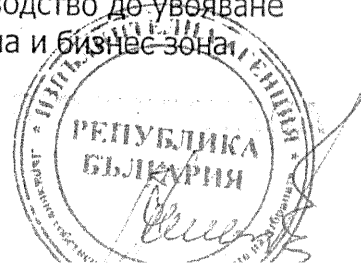
Като земеделска земя терена е IV категория. Равнинен терен, достъпен от път с поддържана асфалтова настилка и от уличната мрежа на града.

По шосето надясно в края на Божурище се развива интензивно бизнес и промишлена зона. На запад на 300 м се осъществяват нежилищни инвестиционни строежи.

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Недвижимият имот № 000 027 собственост на Министерство на отбраната/МО/ , заведен в баланса на И.А. "Държавна собственост на МО", Имот без вещно-правни тежести . Подходящ за

МНОГОЦЕЛЕВО ПОЛЗВАНЕ . От земеделско производство до уводване потенциала му като жилищна, офис център, промишлена и бизнес зона



С К И Ц А

№ 000674/03.05.2005 г.

М 1:10000

Стр. 1 от 2
Вх. № 020018

на имот с номер 000027 в землището на с. ГУРНАЗОВО с ЕКАТТЕ 18174, общ. БОЖУРИЩЕ.

Имотът е собственост на:

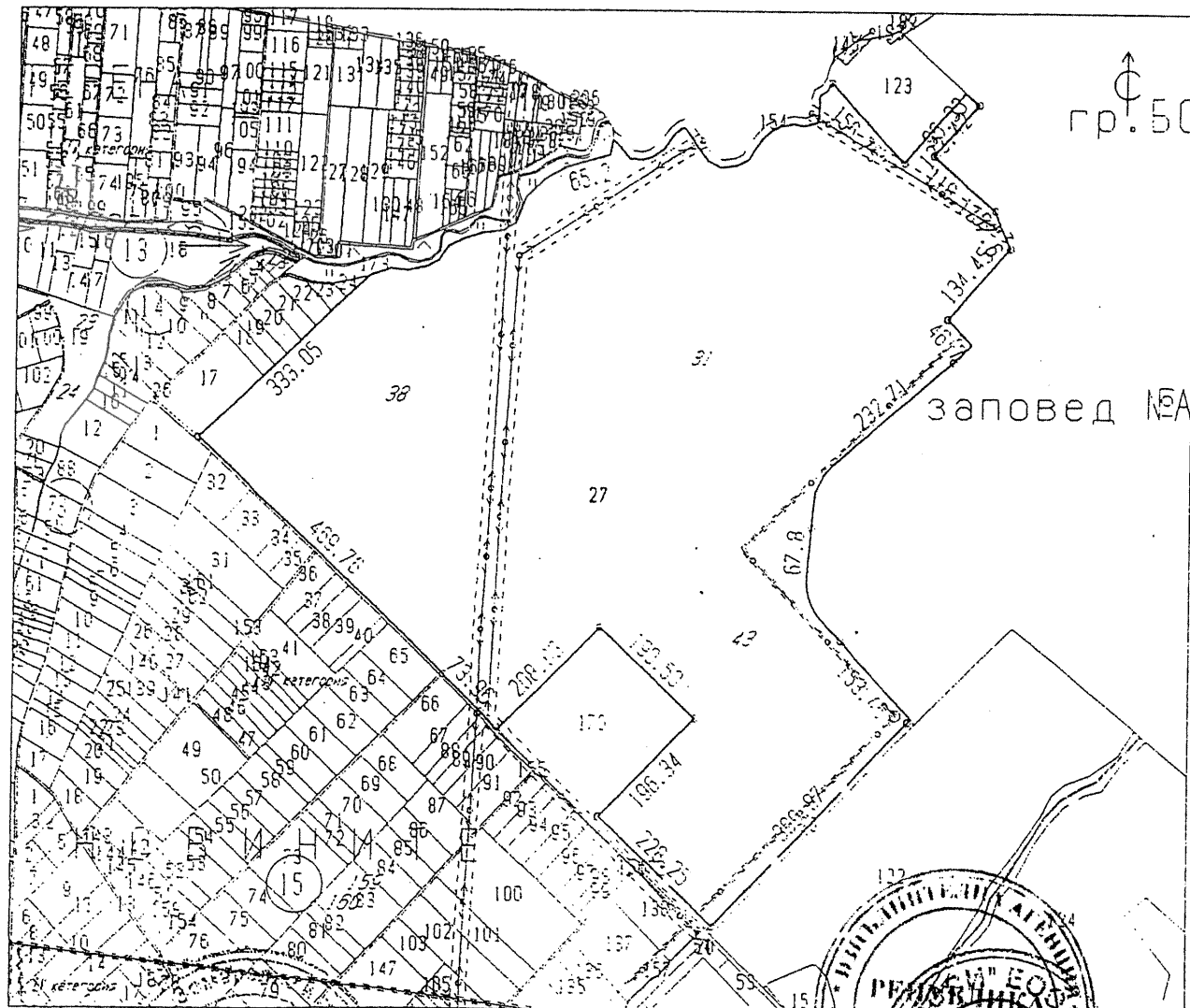
1. МИНИСТЕРСТВО НА ОТБРАНАТА под. 18780, Рег. номер 129008811, гр. СОФИЯ, "Черковна" 90
Документ: Решение № 02 от 27.03.1999 г.

Площ на имота: 692.765 кв. Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: Четвърта

Имотът се намира в местността "СОЛЕНЯКО" при граници и съседи:

№ 000170, Гробище	на Община гр. Божурище
№ 000013, Полски път	на Община гр. Божурище
№ 014017, Нива	насл. на СТАМЕН ЯНКОВ ПИНДРАЧКИ
№ 014018, Нива	насл. на ВЕЛА КРУМОВА СТОЯНОВА
№ 014019, Нива	на ТАСКА ЛДБЕНОВА НИКОЛОВА
№ 014020, Нива	на АСЕН АНЧОВ СТОИЧКОВ
№ 014021, Нива	насл. на ВЕЛИН АНЧОВ СТОИЧКОВ
№ 014022, Нива	насл. на ИЛИЯ ХРИСТОВ КОЦЕВ
№ 014023, Нива	насл. на ВЕЛИН ДИМИТРОВ ХРИСТОВ
№ 014024, Нива	насл. на ИВАНКА ДИМИТРОВА ВУКАДИНОВА
№ 000173, Пасище, мера	на ЗЕМИ ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗСПЗЗ
№ 000154, Водно течение	на ДЪРЖАВАТА-МОСЪ
№ 000123, Др. тер. местоп.	на Държавен поземлен фонд - МО
№ 000026, Населено място	на гр. Божурище



Скицата съдържа данни, които не са валидни в нелегални случаи.

Изработил:

Засвидетелстван:

Инт. Ед. Едвеев

ТЕОДОРИ ЕДИС

Инт. ПОЛИНА БРАСМЕР

ПРИВАТИЗ. НА СЕЛСКОХОЗ. СЪСЪБ. ПО БЕЖЕВЩИЦА





Имот 027 Поглед на север



Имот 027



С К И Ц А

стр. 1 от 2
Вх. № 020018

№ 000674/03.05.2005 г.

М 1:10000

на имот с номер 000027 в землището на с. ГУРМАЗОВО с ЕКАТТЕ 18174, общ. БОЖУРИЩЕ.

Имотът е собственост на:

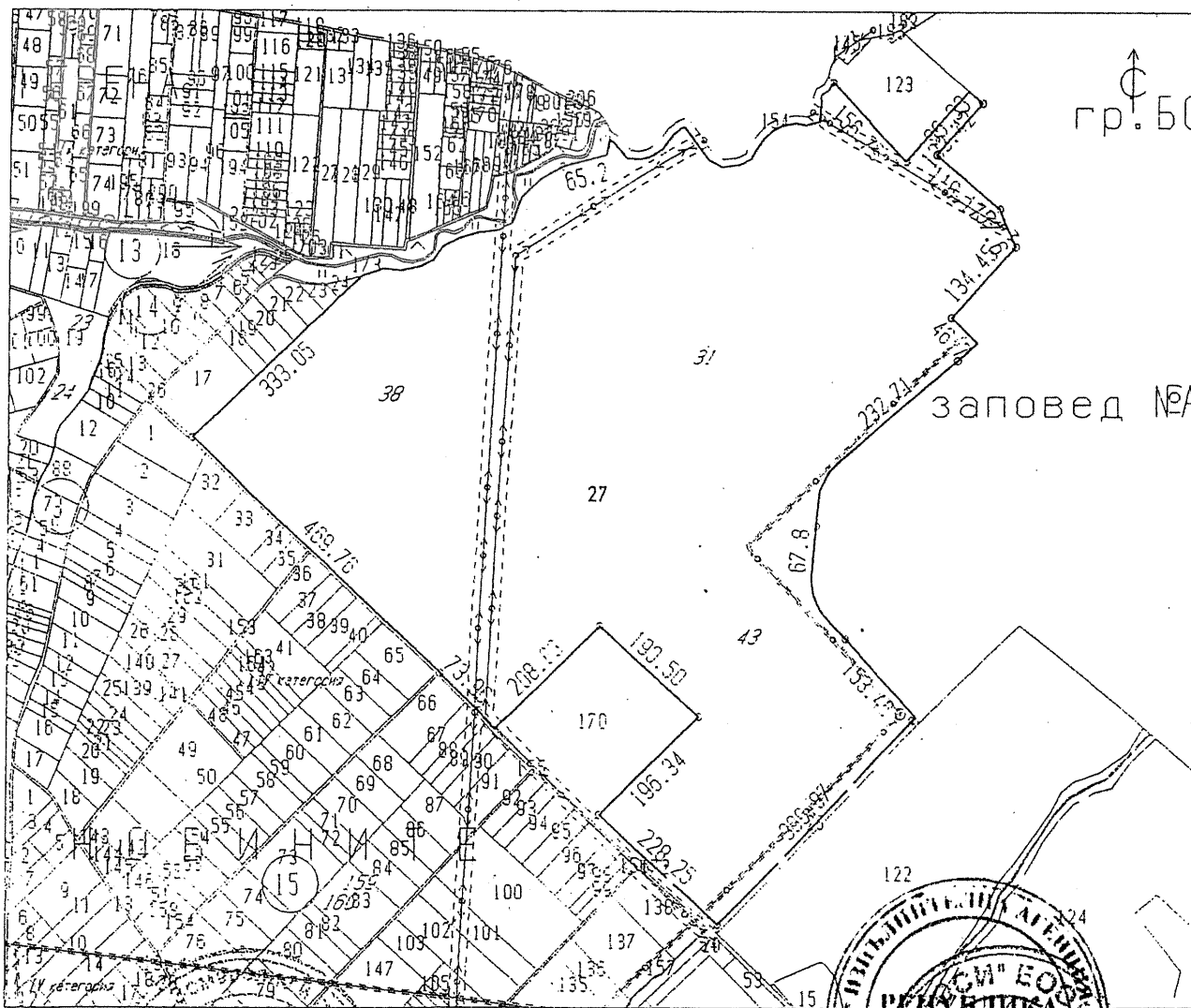
1. МИНИСТЕРСТВО НА ОТБРАНАТА под. 18780, Рег. номер 129008811, гр. СОФИЯ, "Черковно" 90
Документ: Решение № 02 от 27.03.1999 г.

Площ на имота: 692.765 дка. Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: Четвърта

Имотът се намира в местността "СОЛЕНЯКО" при граници и съседи:

№ 000170, Гробище	на	Община гр. Божурище
№ 000013, Полски път	на	Община гр. Божурище
№ 014017, Нива	насл. на	СТАМЕН ЯНКОВ ПИНДРАЧКИ
№ 014018, Нива	насл. на	ВЕЛА КРУМОВА СТОЯНОВА
№ 014019, Нива	на	ТАСКА ЛЮБЕНОВА НИКОЛОВА
№ 014020, Нива	на	АСЕН АНЧОВ СТОИЧКОВ
№ 014021, Нива	насл. на	ВЕЛИН АНЧОВ СТОИЧКОВ
№ 014022, Нива	насл. на	ИЛИЯ ХРИСТОВ КЪЛЕВ
№ 014023, Нива	насл. на	ВЕЛИН ДИМИТРОВ ХРИСТОВ
№ 014024, Нива	насл. на	ИВАНКА ДИМИТРОВА ВУКАДИНОВА
№ 000173, Пасище, мара	на	ЗЕНИ ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗСПЗЗ
№ 000154, Водно течение	на	ДЪРЖАВАТА-МОСВ
№ 000123, Др. тер. нестоп.	на	Държавен поземлен фонд - МО
№ 000026, Населено място	на	гр. Божурище



Скицата съдържа 1 стр. и има срок на валидност 6 месеца.

Изработил:

/ инж. Бл. Ботева

/ "ГЕОСИ" ЕООД

/ инж. ПОЛИНА ВАСИЛЕВА

/ НАЧАЛНИК на ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ

Дата: 04.05.2005

Засвоил:



