



## ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

4122 гр. Садово, ул. "ИванВазов" № 2, тел. централа: 03118/26-01 и 03118/ 21-71; факс 03118/ 25 – 00, ел. адрес obsadowo@abv.bg

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ САДОВО

ОБЩИНА САДОВО Област Пловдивска	Деловодство
Изх.№: 18-00-53	
Дата: 18.04.2024г	

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от **Димитър Здравков** – кмет на община Садово, област Пловдив

**ОТНОСНО:** Разпореждане с незастроен урегулиран поземлен имот III- общински, в кв. 20 по подробния устройствен план на село Кочево

**Госпожи и господа общински съветници,**

Общината притежава незастроен урегулиран поземлен имот III- общински, в кв. 20 по подробния устройствен план на село Кочево с площ 415 кв.м. Собствеността на имота е регистрирана с АЧОС № 8 от 10.06.2003 година. Към гореописания имот има проявен интерес за закупуване. Пазарната оценка за имота е 15 920.00 лева (петнадесет хиляди деветстотин и двадесет лева) без включен ДДС, определена от лицензиран оценител, при данъчна оценка от 1 793.20 лева (хиляда седемстотин деветдесет и три лева и двадесет стотинки) .

Имот III- общински в кв. 20 по подробния устройствен план на село Кочево се намира източно от центъра на село Кочево, като до имота се достига по асфалтова настилка.

Имотът е обрасъл с буйна растителност и от години не се ползва. Намира се на края на регулацията и граничи със земеделските земи на село Кочево.

Предвиден е за разпореждане в „Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на община Садово, област Пловдив за 2024 година”.

Приложено Ви представям: АЧОС № 8 от 10.06.2003 г., скица на имота, становище от кмета на село Кочево, заявление за покупка № ЗГ-114/07.03.2024 год. от Петър Николов, пазарна оценка, данъчна оценка.

Във връзка с горе изложеното предлагам да вземете следното

### РЕШЕНИЕ:

По т.....от дневния ред „Разпореждане с незастроен урегулиран поземлен имот III- общински в кв. 20 по подробния устройствен план на село Кочево”.

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ САДОВО**

Предвид следните фактически мотиви: Получаване на приходи за общината, проявен интерес за закупуване

и

на основание Чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 1, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 53, ал. 1 от Наредба № 2 на Общински съвет - Садово

## Р Е Ш И

I. Да се проведе публичен търг с явно наддаване за продажба на имот общинска собственост, представляваща незастроен урегулиран поземлен имот III (трети) – общински в кв. 20 (двадесет) по подробния устройствен план на Кочево, с площ 415 кв.м. (четирисотин и петнадесет кв.м.), при граници: улица урегулиран поземлен имот II (втори)- общински, край на регулацията, урегулиран поземлен имот IV (четвърти)- 396 (триста деветдесет и шест).

II. Приема за справедлива пазарната оценка в размер на 15 920.00 лева (петнадесет хиляди деветстотин и двадесет лева) без включен ДДС, определена от лицензиран оценител, при данъчна оценка 1 793.20 лева (хиляда седемстотин деветдесет и три лева и двадесет стотинки) .

III. Определя начална тръжна цена в размер на 15 920.00 лева (петнадесет хиляди деветстотин и двадесет лева), въз основа на пазарната оценка, изготвена от оценител, без включен ДДС.

IV. Възлага на кмета на общината да извърши необходимите процедурни действия по провеждане на търга и да определи условията на договора за продажба, включително условията на плащане еднократно.

**ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ**  
**КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО**



Съгласувал: Главен юрисконсулт  
Светлана Атанасова

Изготвил предложението:  
Н. Попова - Главен спец. "ОС"

10.06.2003

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството  
Общинска администрация САДОВО

ОДОБРЯВАМ:

КМЕТ:.....

Регистър:

АРГИЛ

ГЕНЧЕВ

Картотека:

АКТ N: 8

Досие (РЗ)

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

( Публична, Частна)

На недвижим имот, находящ се в С.КОЧОВО

Адрес

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.06.2003 гр. Садово
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2 ал.1 т.4 от ЗОС, § 42 от ПЗР на ЗИДЗОС и § 7 т.3 от ПЗР на ЗМСМА
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот III-общ. в кв. 20 по плана на с. Кочово одобрен със заповед № 27/1989 год. с площ 415 кв. м.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Садово
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ ИМЕ, АДРЕС	
6. N: И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО РАНО АКТОВЕ	Акт № 37/29.06.1971 год. за държ. собст.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Кочово , кв. 20
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Улица , УПИ II- общ. и УПИ IV 396



**9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА**

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

**10. РАЗПОРЕЖДЕНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИММОТА)**

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

**11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО**

(Акт , правно основани, дружество)

**12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (Трите имена и длъжност)**

Атанаска Ефремова  
специалист "Общ. собственост "

.....  
(ПОДПИС)

**13. ЗАБЕЛЕЖКИ:**



## ОБЩИНА САДОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ

гр. Садово, ул. „Иван Вазов“ № 2, тел.: 03118/2250; централа: 03118/2601; 2171  
e-mail: [sadovo@sadovo.bg](mailto:sadovo@sadovo.bg)

### С К И Ц А

№ 76/ 15.03.2024год.  
М 1:1000

На УПИ III-общ. в кв.20 по КРП на с.Кочеве, общ. Садово, обл. Пловдивска, одобрен със Зап.№ 27 от 1989г. и Зап.№ 94 от 1996г. на Кмета на община Садово.

Собственост по данни от регистъра към КРП:

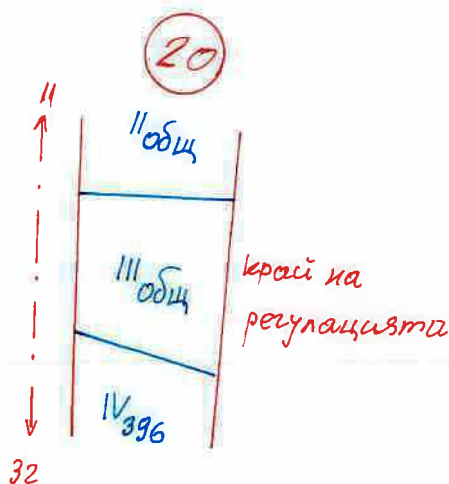
1. Община Садово с документ за собственост: АЧОС № 8 от 10.06.2003г., вписан с дв. вх. рег. № 2466, акт № 6, том IX, нот.дело № 1789 от 27.08.2004г. на Агенция по вписвания- град Асеновград.

УПИ III-общ. в кв.20 е с площ 415 кв.м., при граници: улица, УПИ II-общ., край на регулацията, УПИ IV-396. Незастроен.

Скицата е служебна и се издава за отдел „Общинска собственост“

Изработил: /гл. спец. „АБ“ Теодора Калоферова/

Заверил: /гл. експ. „Р“ инж. Янка Топузова/





ОБЛАСТ ПЛОВДИВ  
ОБЩИНА САДОВО  
В ОТДЕЛ "МЕСТНИ ПРИХОДИ И КОНТРОЛ"  
4122 гр.САДОВО ул.ИВАН ВАЗОВ N: 2

Изх. № 6613028084 / 21.03.2024 г.  
РНУ: 560eec82-1c5f-4cf4-aeb9-f5c33a9fcb7f

### УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ  
ОБЩИНА САДОВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000471582

Адрес за кореспонденция  
ул. ИВАН ВАЗОВ № 2, гр. САДОВО 4122

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 4119 с.КОЧЕВО, кадастрален номер ..... от ..... квартал 20, УПИ парцел III-общ. одобрен през 1989 г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: .....	415,00		1.00	1 793,20	1 793,20

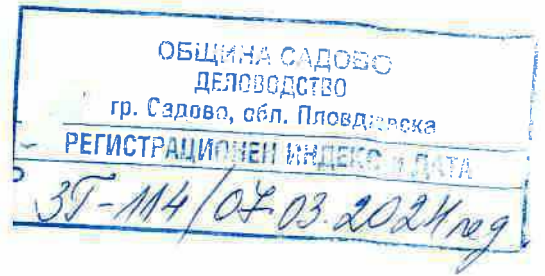
данъчната оценка на гореописания имот е: 1793.20 лв. словом  
хиляда СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 1793.20 лв. словом  
ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6613028084/21.03.2024 г., за да послужи пред Лица, органи и институции, пред които е необходимо  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САДОВО, актуални към 21.03.2024 г.

Подпис:  
Издам: Любомира Георгиева

ДО  
КМЕТА НА ОБЩИНА  
ГР.САДОВО



## ЗАЯВЛЕНИЕ

От Мейър Николов

/трите имена или наименование и седалище за юридическо лице/

С адрес: .....

/населено място, улица, номер/

Телефон за връзка: .....

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

относно Желая да закупя парцел -  
общинска собственост находящ се в  
ЗММ II-област и III-област кв. 20 по плана  
на с. Козлево общ. Садово

Дата: 07.03.2024г.

подпис:



КМЕТСТВО КОЧЕВО, ОБЩИНА САДОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ  
4110 с. Кочеве, ул. "1-ва" № 25А, тел.: 03118/2283 и 03118/ 21-53;  
e-mail: kmko4evosadovo@abv.bg

До:  
Кмета на  
Община Садово

Община Садово, Обл. Пловдив

КМЕТСТВО с. КОЧЕВО

Иак. № 20/14.03.2024г.

ОБЩИНА САДОВО ДЕЛОВОДСТВО гр. Садово, обл. Пловдивска
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС и ДАТА 40-00-51/14.03.2024г.
Срок за изпълнение

**СТАНОВИЩЕ**  
ОТ  
**СТАНИСЛАВ ПАНАЙОТОВ**  
Кмет на с. Кочеве

Относно: Постъпило заявление с вх. № ЗГ – 114/07.03.2024г. от Петър  
Николов за закупуване на УПИ II – общински и УПИ III – общински в кв. 20  
по подробния устройствен план на село Кочеве.

Господин Кмет,  
Давам съгласието си за закупуване на посочения имот.

Дата: 14.03.2024г.  
с. Кочеве

Кмет



# ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ

*Незастроен урегулиран поземлен имот с площ 415 кв.м.,  
съставляващ УПИ III-общ. в кв.20 по ПУП на с.Кочеве,  
община Садово, област Пловдив*

март 2024 г.  
гр. Пловдив

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

### **Предмет на заданието :**

Оценява се правото на собственост върху незастроен урегулиран поземлен имот, находящ се в с.Кочево, община Садово, област Пловдив.

**Въложител :** Община Садово

### **Изпълнител :**

инж. Запрянка Райчева – сертификат за оценка на недвижими имоти рег №100102282 от 27.12.2016 год., издаден от Камара на независимите оценители в България.

### **Идентификация на имота :**

Незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 415 кв.м., съставляващ УПИ III-общински в кв.20 по ПУП на с.Кочево, одобрен със Заповед №27/1989 год. на Кмета на община Садово, предназначен за жилищно строителство, при граници : на север – УПИ II-общ., от изток – край на регулация, от юг – УПИ IV-общ., от запад – улица с о.т.32-11, с приложени улична и дворищна регулации.

Административен адрес : с.Кочево, ул.“19-та“ №?.

**Цел на оценката :** Определяне пазарната стойност на правото на собственост върху незастроения общински поземлен имот с цел продажба.

### **Права върху недвижимия имот :**

Правото на собственост върху оценяваният УПИ III-общ. в кв.20 по ПУП на с. Кочево се притежава от Община Садово, съгласно Акт за частна общинска собственост № 8 от 10.06.2003 год., издаден от Община Садово и вписан в Агенция по вписвания, СВ-Асеновград с акт №6, том IX, н.дело №1789/ 2004г., дв.вх.рег.№2466 / 27.08.2004г.

### **Използвани методи за оценка :**

**Метод на пазарните сравнения** – базира се на регистрирана информация за извършени продажби на имоти, близки по качества и параметри на оценявания.

### **Резултат от оценката :**

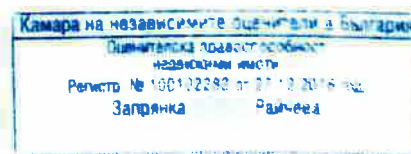
**Пазарна стойност на правото на собственост върху незастроен  
УПИ III-общ. в кв.20 по ПУП на с.Кочево с площ от 415 кв.м.:**

**15 920.00 лева без ДДС**  
**/ 38.35 лв/кв.м. без ДДС /**

**Ефективна дата на оценката :** 22.03.2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ :

/ инж.З.Райчева /



## ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

### 1. ОБХВАТ НА ОЦЕНКАТА

**Предмет на заданието** : Оценява се правото на собственост върху незастроен урегулиран поземлен имот, находящ се в с.Кочево, община Садово.

**Възложител** : Община Садово

**Изпълнител** : инж. Запрянка Райчева – сертификат за оценка на недвижими имоти рег.№100102282 от 27.12.2016 год., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Оценителят декларира, че :

- ▶ имам нужната компетенцията за изготвяне на оценката ;
- ▶ съм в състояние да предостави обективна и безпристрастна оценка :
  - не съм скрила умишлено никаква важна информация;
  - нямам личен интерес – сегашен или замислен за бъдеще относно оценявания имот;
  - нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от определената стойност.

▶ нямам участие или връзка с предмета на оценка, както и с Възложителя на оценката

**Идентификация на имота** : Незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 415 кв.м., съставляващ УПИ III–общински в кв.20 по ПУП на с.Кочево, одобрен със Заповед №27/1989 год. на Кмета на община Садово, предназначен за жилищно строителство, при граници : на север – УПИ II-общ., от изток – край на регулация, от юг – УПИ IV-общ., от запад – улица с о.г.32-11, с приложени улична и дворишна регулации.

Административен адрес : с.Кочево, ул.“19-та“ №?.

**Цел на оценката** : Определяне пазарната стойност на правото на собственост върху незастроения общински поземления имот с цел продажба.

Оценката не може да бъде използвана извън тази цел.

**Права върху недвижимия имот** : Правото на собственост върху оценяваният УПИ III–общ. в кв.20 по ПУП на с. Кочево се притежава от Община Садово, съгласно Акт за частна общинска собственост № 8 от 10.06.2003 год., издаден от Община Садово и вписан в Агенция по вписвания, СВ-Асеновград с акт №б, том IX, н.дело №1789/ 2004г., дв.вх.рег.№2466 / 27.08.2004г.

**База на стойността** : Базата на стойността е възприета в категорията, показваща най-вероятната цена, която може да се постигне при размяна в условията на свободен и отворен пазар. Определена е **пазарната стойност** на правото на собственост, т.е. оценената сума, срещу която даден актив може да смени собственика си към датата на оценка 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.

**Използвани методи за оценка** :

- **Метод на пазарните сравнения** – базира се на регистрирана информация за извършени продажби на имоти, близки по качества и параметри на оценявания. Отчитат се специфичните особености на имота.

**Ефективна дата на оценката** : становището за стойността е валидно към датата на оценка – 22.03.2024 г.

**Обхват на проучванията** : Проучванията обхващат право на собственост на Община Садово върху УПИ III–общ. в кв.20 по ПУП на с.Кочево, община Садово, област Пловдив.

Не са поставени условия по заданието за оценка, ограничаващи проучванията във връзка с оценката на правото на собственост върху имота.

По време на изготвяне на оценката са извършени проучвания в достатъчен обем и обхват, гарантиращи необходимата обосновка на оценката.

Независимият оценител не е извършил на място оглед на имота, но са ползвани аероснимки от софтуерната програма за географска информация Google Maps.

Проучвания отговарят на целта на оценката и възприета база на стойността.

**Вид и източник на използваната информация** : Оценката е изготвена на база предоставените от Възложителя :

- Акт за частна общинска собственост № 8/10.06.2003 год. на Община Садово ;
- Скица на имота, издадена на 15.03.2024 год. от Община Садово

Проучвания и информация за пазара на недвижими имоти в с.Кочеве и други селища от Община Садово.

**Допускания** : Пазарната стойност на правото на собственост върху имота е изградена върху следните основни допускания :

- Обектът се оценява от позиция на реалното му състояние към момента на оценката.
- Изходната информация, сведенията, документацията, предоставена от Възложителя се приемат за надеждни и верни ;
- Информацията за реализирани сделки, предоставена на оценителя и съдържаща се в оценката е получена от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер
- Оценителят счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други подходи и методи на оценка, различни от тези, използвани в настоящата оценка.

**Ограничения и ограничителни условия относно използването, разпространението и публикуването на изготвената оценка** : Анализите и стойностите в настоящия доклад се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявената цел и не могат да се използват извън контекста на доклада.

Съставителят на този доклад обръща внимание върху факта, че същият е предмет на конфиденциалност, предназначен е само за ползване от Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е други цели.

В доклада не се съдържа класифицирана информация.

**Декларация** : Настоящата оценка е изготвена съгласно Българските 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.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЕЛИЩЕТО И РАЙОНА**

Село Кочеве е самостоятелно кметство в състава на община Садово. Разположено е на 10 км северно от Асеновград и на 17 км източно от областния център гр. Пловдив. Съгласно ЕКАТТЕ в РБългария е населено място от седма категория. По данни на ГРАО населението му към 15.06.2020 г. наброява 583 души.

Релефът на селото е равнинен, надморската му височина е около 110 м. Основният поминък на населението е земеделието. Доминира отглеждането на фъстъци, царевица, жито и пьпеши. Наред с това в селото работят цех за преработка на плодове и зеленчуци, частна мини-фирма за преработка на месо и кайма.

В селото действат кметство, църква „Св. Георги Победоносец“, читалище „Виделина“ с библиотека, детска градина, лекарски и стоматологичен кабинет. Селото има изградена мрежа от търговски обекти и заведения - ресторант, кафе-бар+дискотека, кръчма, агроаптека, сервиз за ремонт на компютри, железарски магазин и книжарница, фитнес зала.

Инженерната инфраструктура е изградена – електроснабдяване, водоснабдяване, частична канализация, улична мрежа и улично осветление, телефонна мрежа, интернет.

Транспортната достъпност на селището е добра. Редовни автобусни линии свързват с.Кочево със Садово, Асеновград и Пловдив.

Привлекателността на населеното място е добра, обусловена от близкото отстояние до гр.Пловдив и Асеновград.

За продажба се предлагат предимно жилищни имоти. През последните 2 години, във връзка с covid-пандемията се наблюдава голям интерес към селските имоти (в т.ч. и парцели), най-вече за разположените до 30 км от големите градове. По данни на анализатори на пазара увеличение на цените в някои селища приближава 100%.

Няма данни за екологично замърсяване на селището. В него няма стопански или производствени обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда или производства, свързани със специален надзор по опазване на същата.

### 3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕКТА



Недвижимият имот се идентифицира като урегулиран поземлен имот, съставляващ УПИ III–общински в кв.20 по ПУП на с.Кочево, одобрен със Заповед №27/1989 год. на Кмета на община Садово, при граници : на север – УПИ II-общ., от изток – край на регулация, от юг – УПИ IV-общ., от запад – улица с о.т.32-11.

Административен адрес : с.Кочево, ул.“19-та“ №?.

Имотът е с площ от 415 кв.м., незастроен, предназначен за жилищно застрояване.

Уличната и дворищна регулация са приложени.

УПИ III–общински в кв.20 се намира в североизточната част на селото, на изхода за гр.Садово, източно от главната улица (четвъртокласен общински път 8006) и на около 80м от нея.

Районът е жилищен, краен по отношение на регулацията, незастроен. От изток и север граничи с обработваеми земеделски земи. Кварталът западно от него е застроен.

Главната улица е с асфалтобетонена настилка, в добро състояние. Изградени са тротоари, улично осветление. Пресечката на изток, както и улицата с о.т.32-11 са с новоположена асфалто-бетонена настилка.

Най-близкият магазин с кафене са на главната улица, т.е. на 80м, а на около 20м на юг на главната улица е спирката на междуградския транспорт.

Районът е с добре изградена инженерна инфраструктура. Мрежите на електроснабдяване, водоснабдяване и канализация са налични по улица „19-та“, на която се намира оценявания имот.

УПИ III–общински в кв.20 има форма на правоъгълен трапец, с лице по около 19м на улицата и дълбочина около 20м.

Теренът е равнинен, неограден.

Техническа инфраструктура в имота не е изградена, но елементите ѝ - ел.захранване, водопровод и канализация – са налични пред имота.

Транспортната достъпност до имота е много добра – на 80м от главната улица. Улица „19-та“ е с асфалтова настилка, тротоари не са изградени, има улично осветление.

Най-доброто ползване на имота е за жилищни цели.

На 07.03.2024г. в Община Садово е постъпило заявление от Петър Николов Николов за закупуване на урегулирания поземлен имот. Кметът на с.Кочево на 14.03.2024г. е издал положително становище относно закупуването на имота.

#### **4. ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ**

Оценката на незастроения урегулиран поземлен имот е извършена с използване на пазарния подход и в съответствие с него *Метод на пазарните сравнения*

При пазарния подход – метод на пазарните аналози, определянето на стойността на недвижимия имот (сгради и земя, респ. отстъпено право на строеж) се базира върху анализа на продажните стойности и другите условия на предлагани и осъществени трансакции с подобни или сравними обекти. Проучва се и се подбира информация за предлагани и реализирани продажни сделки, които биха удовлетворили изискванията за сравняемост с оценявания обект по отношение на качествени, пазарни и други характеристики и ползи от експлоатация. Ако в района на оценявания обект няма такива предлагани и реализирани продажни сделки, или ако броят им е сравнително недостатъчен, може да се използва информация за предлагани и реализирани продажни сделки и от други райони с подобни или близки характеристики.

Стойността, определена с помощта на този метод, отразява в максимална степен цената, която един добре информиран купувач би бил склонен да заплати за имота, въз основа на предлагането на подобни имоти в района.

Последната продажба на Община Садово в с.Кочево е от 2022 г., на предаваемо място към незастроен поземлен имот. Поради това за аналози са използвани три продажби в други селища на Община Садово - две в селата Караджово и Чешнегирово, реализирани през 2023 год. и една в с.Моминско, реализирана през 2024г.

Като аналози са използвани и две обяви от частни лица за продажба на незастроени парцели в с.Кочово – от специализирания сайт за недвижими имоти <https://www.imot.bg>.

Двете обяви са дадени в приложение. Към датата на изготвяне на оценка има ограничен брой обявени за продажба парцели в с.Кочево.

Сравняват се аналозите и оценяваният имот и се прилагат корекционни коефициенти за разлики в местоположението на имотите, площ, степен на изграденост на елементите на инженерната инфраструктура, отстъпка от офертна цена, статут на имота.

Резултатите са показани в таблица.

№ по ред	Наименование	Оценяван имот	Пазарно свидетелство №1	Пазарно свидетелство №2	Пазарно свидетелство №3	Пазарно свидетелство №4	Пазарно свидетелство №5
1	Данни имотите за	с.Кочево, незастроен УПИ III-общ., кв.20, с.Кочево	Застроен УПИ II-6, кв.1, с.Караджово	с.Чешнегирово - ПИ 1078, вкл.в УПИ VIII-767, кв.104	с.Моминско - Кабелно захранване през УПИ II-стоп.дейност, трафопост в кв.3	с.Кочево, незастроен УПИ	с.Кочево, незастроен УПИ
1.1	Местоположение	СИ край, ул.19, граничи със зем.земи	в северо-западната част, ул."14-та" №4	в югозападната част, краен квартал, на 500 м от училището, ъглов имот	в СИ част, стоп.двор, на 50м от гл.път Асеновград-Садово	в регулация, краен квартал	краен квартал
1.2	Площ, м2	415	1436	40	24	700	755
1.3	Предназначение	жилищен	жилищно строителство	жилищно застрояване	стоп.дейност и ТП	за жил.стр.	за жил.стр.
1.4	Инж. инфраструктура	Ел, В, К, асфалтова настилка	ток, вода, без асфалт	Ел, В, чакълирана улица, на 15 м от асфалт	Ел., В, чакълирана улица, на 50м от асфалт	без ток и вода, чакълиран път	В близост до ток, вода и канализация, 40м лице на път
1.5	Продажна цена, лв без ДДС	?	35410			22917	34227
1.6	Продажна цена, лв/м2	?	24.66	30	40.84	32.74	45.33
1.7	Дата на сделката		05.2023г.	09.2023 г.	03.2024г.	-	-
1.8	Продавач	Общ. Садово	Общ. Садово	Общ. Садово	М Земеделието	частно лице	частно лице
2	Корекции за разлика в :						
2.1	местоположение/ населено място		-5%	5%	10%	0%	0%
2.2	площ		10%	-3%	-3%	5%	5%
2.3	инж. инфраструктура		11%	11%	8%	19%	19%
2.4	отстъпка от офертна цена		0%	0%	0%	-10%	-10%
2.5	статут		0%	0%	0%	0%	0%
	Общо корекции		16%	13%	15%	14%	14%
3	Цена коригирана		28.61	33.90	46.97	37.32	51.68
4	Коеф.на тежест		0.3	0.2	0.3	0.1	0.1
5	Претеглена стойност		8.58	6.78	14.09	3.73	5.17

Стойност, лв/кв.м. : 38.35  
 Стойност на УПИ : 15915.25  
 Закръглено до : **15920.00** без ДДС

**5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ :**

**Пазарна стойност на правото на собственост върху**

***Незастроен урегулиран поземлен имот с площ 415 кв.м.,  
съставляващ УПИ III-общ. в кв.20 по ПУП на с.Кочево :***

**15 920.00 лева без ДДС**

**ОЦЕНИТЕЛ :**

**/инж.З.Райчева/**





## ДЕКЛАРАЦИЯ

### По член 21 от Закона за независимите оценители

Долуподписаната илж Запрянка Райчева – сертификат за оценка на недвижими имоти рег. №100102282 от 27.12.2016 год., издаден от КИОБ,

### ДЕКЛАРИРАМ:

1. Не съм свързано лице с възложителя 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. Аз лично или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямаме 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.

гр.Пловдив

Декларатор:

22.03.2024 год.