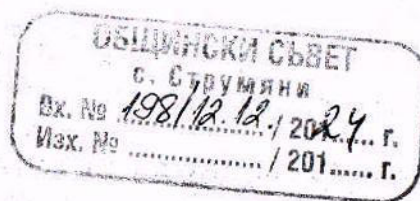




ОБЩИНА СТРУМИЯНИ

Изм. № 0804/059,
12.12.2024 г.

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СТРУМИЯНИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Емил Димитров Илиев - Кмет на община Струмяни

ОТНОСНО: Продажба, чрез публичен търг с тайно наддаване на имот – частна общинска собственост, представляващи: УПИ II в квартал 1 (първи) по регулационния план на село Струмяни и одобряване на пазарна оценки изготвени от независим лицензиран оценител.

Уважаеми Дами и Господа общински съветници,

В деловодството на Общинска администрация е депозиран интерес от физическо лице за закупуване по процедура на общински имот - частна общинска собственост представляващи: Урегулиран поземлен имот II (втори) с площ от 884 кв.м. (осемстотин осемдесет и четири кв.м.), находящ се в квартал 1 (първи) по регулационния план на село Струмяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, община Струмяни, област Благоевград.

Във връзка с проявеният интерес за закупуването на горесцитираният имот Ви уведомявам следното:

1. Урегулиран поземлен имот II (втори) с площ от 884 кв.м. (осемстотин осемдесет и четири кв.м.), находящ се в квартал 1 (първи) по регулационния план на село Струмяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, община Струмяни, област Благоевград, при граници и съседи: улица, УПИ I (първи), УПИ III (трети) и УПИ XIII (тринадесети), община Струмяни, област Благоевград, представляващ - частна общинска собственост и има съставен Акт за частна общинска собственост № 2033/25.09.2014 година, вписан в службата по вписванията: Вх. рег. № 3011/ Дв.вх. 3004/14.10.2024 г., акт 89, том 11, д. 2170, и.п. 62305. Данъчната оценка на имота е в размер на 3 972.30 лв. (три хиляди деветстотин седемдесет и два лева и тридесет ст.), съгласно Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112004363/20.09.2024 г. – издадено от община Струмяни. Относно продажбата е направена пазарна оценка от независим оценител инж. Христо Иванов Георгиев притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101535 от 14.12.2009 г. на КНОБ за оценки на недвижими имоти, която пазарна оценка възлиза на стойност **13 520 лв.** (тринадесет хиляди петстотин и двадесет лева).

Към момента описаният имот е незастроен и свободен. Намира се в регулационния план на село Струмяни. Същият е пустеещ и не се използва по предназначение.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост се извършват след решение на общински съвет от кмета на общината, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

На основание Чл. 41. ал. 2 от същия закон (Закон за общинската собственост):

Разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет.

Приоритет е на община Струмяни да извърши продажбата на гореописаният имот, чрез провеждане на публичен търг, съгласно действащата Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Всичко това ще доведе до подобрене и съхранение на имота и постъпване на приходи в общинския бюджет.

Имота е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за продажба през 2024 год. в глава **III. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРОДАДЕ.**

В част III. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРОДАДЕ

В буква А. ПРОДАЖБА НА ИМОТИ ПО РЕДА НА ЧЛ. 35, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ – ЧРЕЗ ПУБЛИЧЕН ТЪРГ ИЛИ ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС:

17. Урегулиран поземлен имот II (втори) с площ от 884 кв.м. (осемстотин осемдесет и четири квадратни метра), находящ се в квартал 1 (първи) по регулационния план на село Струмяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, община Струмяни, област Благоевград.

Настоящото предложение за продажба е мотивирано от следните причини:

1. Има изявен интерес за закупуване.
2. Реализиране на постъпления от продажби.
3. Изпълнение на Годишната програма за 2024 г.

I. Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската, във връзка с чл. 33, ал. 2 и чл. 49 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Ви предлагам да вземете следното:

РЕШЕНИЕ

Проект!

Общински съвет Струмяни реши:

1. Дава съгласие да се продаде, чрез публичен търг с тайно наддаване имот – частна общинска собственост, представляващ:

Урегулиран поземлен имот II (втори) с площ от 884 кв.м. (осемстотин осемдесет и четири кв.м.), находящ се в квартал 1 (първи) по регулационния план на село Струмяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, община Струмяни, област Благоевград, при граници и съседи: улица, УПИ I (първи), УПИ III (трети) и УПИ XIII (тринадесети), община Струмяни, област Благоевград, описан в Акт за частна общинска собственост №

2033/25.09.2014 година, вписан в службата по вписванията: Вх. рег. № 3011/Дв.вх. 3004/14.10.2024 г., акт 89, том 11, д. 2170/2024 г., имотна партида: 62305.

2. Одобрява пазарна оценка изготвена от независим оценител на описания имот в т. 1 в размер на **13 520,00 лв.** (тринадесет хиляди петстотин и двадесет лева) за начална тръжна цена.

3. Възлага на Кмета на Община Струмяни да проведе публичният търг с тайно наддаване за продажба, съгласно действащата Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и сключи Договор за покупко – продажба със спечелилият участник.

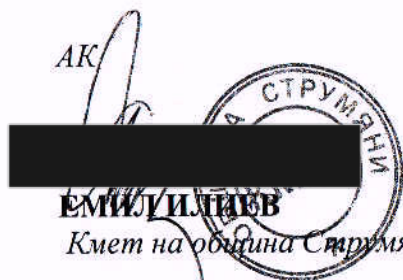
Приложение:

1. Акт за частна общинска собственост № 2033/25.09.2014 година, вписан в службата по вписванията: Вх. рег. № 3011/Дв.вх. 3004/14.10.2024 г., акт 89, том 11, д. 2170/2024 г., имотна партида: 62305;

2. Скица с изх. № 272/17.09.2024 г. – издадена от Община Струмяни;

3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112004363/20.09.2024 г. – издадено от община Струмяни;

4. Пазарна оценка на обект: Урегулиран поземлен имот II с площ от 884 кв.м. в квартал 1 по РП на село Струмяни, община Струмяни, област Благоевград - изготвена от независим оценител инж. Христо Иванов Георгиев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност с рег. № 100101535 от 14.12.2009 г. на КНОБ за оценки на недвижими имоти.

АК

ЕМИЛИЯНОВ
Кмет на община Струмяни

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА:

ОБЕКТ : УПИ II, С ОБЩА ПЛОЩ – 884 м²
В Т.Ч. ОЦЕНЯВАНА ПЛОЩ – 884 м²

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ :

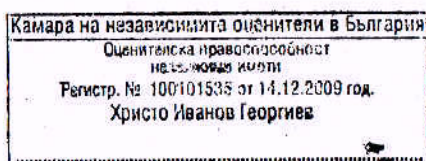
КВ.1 ПО ПР НА С. СТРУМЯНИ,

ОБЩИНА СТРУМЯНИ, ОБЛ. БЛАГОЕВГРАД.

22.11. 2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ:...

/ инж. Христо Иванов Георгиев/



Изготвено в 3 екз.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМИМОТ

Част: Земя

1. **Обект:** Недвижим имот УПИ II, незастроен, с обща площ 884 м2 :
от тях:
- 884 м2 – собственост на Община с. Струмяни,
съгласно АКТ № 2033 за частна общинска собственост от 25. 09.2024г.
2. **Местонахождение** на УПИ II: кв.1 по ПР на с.Струмяни, община Струмяни , област Благоевград.

УПИ II, кв.1 с обща площ 884 м2.

ОЦЕНКА :

Оценявана площ: незастроена

884,00 м2.

Цена: 13 520,00 лева или 6913 Э.

Словом: Тринадесет хиляди, петстотин и двадесет лева, 0 ст..

Цена на 1 м2- 15,29 лева.

Словом: Петнадесет лева, 29 ст.

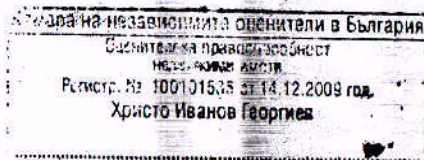
Или 7,82Э

* Цените са без ДДС!

Дата: 22.11.2024 г.

Оценител:.....

/ инж. Христо Иванов Георгиев /



Изготвено в 3 екз.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. Описание на заданието:

- I.1. Възложител на оценката;
- I.2. Изпълнител на оценката;
- I.3. Предназначение на оценката;
- I.4. Срок на валидност на оценката;
- I.5. Дата на доклада за оценката;
- I.6. Стандарти на стойността;
- I.7. Ползвани методи на оценки.

2. Изпълнител на оценката:

Христо Иванов Георгиев – Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101535 от 14.12.2009 год., издаден въз основа на Лиценз № 4680 от 20.05.1996 год. на Агенцията за Приватизация.

3. Оценка:

- характеристика на обекта;
- Пазарна характеристика на района;
- Характеристика на имота;
- Описание на обекта;

4. Ползвани методи на оценка на недвижимият имот:

5. Заключение за получената крайна оценка на недвижимият имот

6. Приложения:

- 6.1. Приложение № 1: Карта за оценка
- 6.2. Приложение № 2: Сертификат

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:

I.1. Описание на заданието:

1. Разработката представя резултатите от оценката на недвижим имот, частна общинска собственост, с местонахождение - кв.1 по ПР на с.Струмяни, община Струмяни, област Благоевград, представляващ УПИ II целият с площ 884 м2, от които оценявана площ 884 м2.
2. Имотът, УПИ II, разположен в кв.1 по ПР на с.Струмяни е частна общинска собственост:
Собственик на имота: Община Струмяни;
3. Възложител: Кмета на община Струмяни – Емил Илиев, Кмет на община Струмяни, съгласно възлагателно писмо с изх. № 0804-952 от 18.11.2024 г. Документ за собственост – АКТ № 2033 за частна общинска собственост с дата на съставяне 25.09.2024 г.

❖ Изпълнител на оценката:

Христо Иванов Георгиев – Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101535 от 14.12.2009 год., издаден въз основа на Лиценз № 4680 от 20.05.1996 год. на Агенцията за Приватизация.

Цел на оценката:

Да се определи справедлива пазарна стойност на оценявания обект, необходима за покупко-продажба.

Пазарната цена се определя във връзка с процедура по продажба, съгласно регламентираната за целта нормативна уредба (Наредба за разпореждане с общинско имущество на територията на община Струмяни.)

❖ 4.Срок на валидност на оценката:

- ❖ Оценката е извършена при валутен курс на EURO = 1,95583 BGN.
- ❖ Валидността на оценката е с ограничен срок: шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия.
- ❖ С изтичането на указаният срок, резултатите от настоящата оценка следва да бъдат преразгледани и актуализирани, или препотвърдени, ако се окажат същите.

❖ 5.Дата на доклада за оценката: 22. 11. 2024 година.

6. Приложени стандарти на стойността:

Приложен е стандарт на справедливата пазарна стойност, изразяващ се в най-вероятната (предполагаема) платима в наличност цена, която в еднаква степен да удовлетвори и двете страни / продавач и купувач /.

И двете страни действат съзнателно при следните спазени условия:

- еднаква информация по отношение на обекта на сделката при добра осведоменост;
- проявено взаимно желание за осъществяването на сделката;
- мотивация за осъществяването на сделката, продиктувано от собствените интереси;
- липса на елементи на външна принуда (без да им е оказван натиск и достатъчно добре да познават имащите отношения факти)..

*** Ползвани методи на оценка:**

I. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ;

II. МЕТОД НА ШВЕЙЦАРСКИЯ АРХИТЕКТ ВОЛФГАНГ НЕГЕЛИ.

I. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:

I.1 НОРМАТИВНИ ДОКУМЕНТИ.

I.2. НОРМАТИВИ:

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БСО (БЪЛГАРСКИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ), приети и приложими от КНОБ (Камара на независимите оценители в България).

Ползваната база на стойността при този метод, съгласно БСО е Пазарната стойност. В същност представлява Оценена сума, срещу която след подходящ маркетинг в актуалните пазарни условия би следвало да се осъществи сделката между желаещ продавач и желаещ купувач в условия на информираност, благоразумно и без принуда.

Принципа и метода на оценяване е съобразен с реалните условия на пазара към момента на оценката.

I.3. 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.
- Изходната информация за имота, обект на оценката е предоставена на изпълнителя от възложителя, като се счита за вярна и надеждна.

I.4. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:

- Изходната информация, относно оценявания обект , представена от възложителя е посочена по- горе в описание на заданието и е следната:

А. Възлагателно писмо с изх. № 0804-952 от 18.11.2024 г. от Кмета на община Струмяни – Емил Илиев.

Б. АКТ № 2033 за частна общинска собственост с дата на съставяне 25.09.2024г.

В.Скица на имота (УПИ II, кв.1 по РП на с.Струмяни) с изх. № 272 от 17.09.2024 г.

Г.Информация, обхващаща продажби на имоти, аналогови на оценявания имот в района на община Струмяни и съседната община Кресна, както и данни от сайтовете на агенциите за продажби на недвижими имоти в района.

Д.Досегашният опит и базата данни на оценителя.

II.ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

***МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ:**

- Недвижимият имот, обект на настоящата оценка , представляващ УПИ II, с местоположение в кв.1 по РП на с.Струмяни , одобрен със Заповед № 332/1967 г., община Струмяни, област Благоевград.

***ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:**

- УПИ II кв.1 по регулационния план на с.Струмяни, съгласно приложената Скица на имота с изх. № 272 от 17.09.2024 г. и АКТ № 2033 с дата на съставяне 25.09.2024 г., отразен по описа на РС гр.Сандански с вх.рег. № 3011/ дело вх. №3004/14.10.2024 г. Акт № 89, т.11, Дело № 2170/ 2024 г; и.п.62305 е частна общинска собственост на община Струмяни
- В УПИ II, кв.1 по РП на с.Струмяни няма построени сгради. Имота не е застроен.

***ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ:**

4. УПИ II, кв.1 по РП на с.Струмяни.

Граници и съсед:

- запад – – улица; ,;
- изток – УПИ III, кв.1;
- север – УПИ I, кв.1;
- юг – УПИ XIII, кв.1.

Инженерна инфраструктура на имота:

- *** вода ;
- ***канализация
- *** електрозахранване;
- Топлофикация: централизирана и локална - (липсват)
- ***телефонизация;

- тротоар;
 - *** районно осветление;
 - улична настилка- (трайна асфалтова);
 - близост до паркинг;
 - близост до спирка на обществен транспорт
- *** отдалечена
*** отдалечена

• **КОМЕНТАР:**

*районът, в който се намира оценяваният имот не е в непосредствена близост до обществен транспорт и паркинг;

*Предимства и недостатъци : Разположен е в зона, която е в обхвата на централната част на с.Струмяни с излаз на една улици.

- Функционален тип на населеното място: V,

Категория 5 - * МРРБ / Заповед № РД-02-14-2021/ 14.08.2012 г. (обн. ДВ, бр.55,28.08.2012 г., неофициален раздел).

- в регулация

- Видно от огледа на недвижимия имот и приложената от възложителя на оценката скица с изх. № 199 от 08.07.2024 г. терена е формиран като „Жилищна зона” и следва да се отрежда за строеж на сгради с горепосоченото предназначение. Към датата на оценката това предназначение е приоритетно, изпълнено, актуално и не е изчерпано.

КАРТА № 1-

ЧАСТ: 1. Оценка на земята:

Дата на огледа: 22.11.2024 г.

ОБЕКТ: Недвижим имот – частна общинска собственост, състоящ се от 884 м2, съставляващ УПИ II, кв. I, съгласно направеният оглед на място и издадената скица от Об.А. с изх. № 272 от 17.09.2024 г.

А.Оценявана площ : 884 м2.

Б.Собственик на оценяваният имот от 884 м2.
Община Струмяни, съгласно АКТ № 2033с дата на съставяне 25.09.2024 г., - частна общинска собственост, Вписан по ЗС / ПВ в Службата по вписванията на Агенция по вписванията, гр. Сандански, област Благоевград –

Урегулirаният поземлен имот е с местонахождение в кв. I по плана за регулация на с.Струмяни,, общ. Струмяни, област Благоевград

- От направения оглед на място установих следното:
Площта, в посочения размер 884 м2 не е застроена.

Инфраструктура:

Района е сравнително благоустроен: Водоснабден, електрифициран и канализиран.

Липсва тротоар и трайна асфалтова настилка.

- 5. Характеристика на земята:

5.1. Обща площ на парцела: 884 м².

Обект на настоящата експертна оценка са 884 м² – в т. ч. общинска собственост е цялата оценявана площ в размер на 884 м², съгласно издадената скица с изх. № 272 от 17.09.2024 г

5.2. Функционален тип на населеното място: с. Струмяни – V;

Категория 5 * МРРБ / Заповед № РД-02-14-2021/ 14.08.2012 г. (обн. ДВ, бр. 55, 28.08.2012 г., неофициален раздел).

5.3. Разстояние до населеното място: в регулация;

5.4. Разстояние от Републиканската пътна мрежа: Гл. път и жп. Линия- 500 м.

5.5. Отстояние от национални курорти – 10 км.

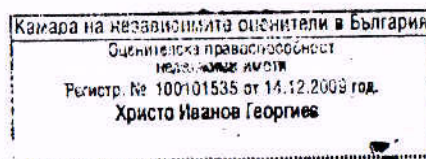
5.6. Зона.

Лицензиран оценител:

/Христо Иванов Георгиев

22. 11.2024 год.

(Изготвено в три еднообразни екземпляра)



ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ОБЕКТ:

1. Метод на пазарните аналози:

В същност при метода на пазарните аналози се ползват сравнителни продажби и пазарни цени, които са реализирани при тези продажби.

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти, (сравними по местоположение и предназначение, близки по качество и параметри, реализирани на пазара на недвижимите имоти, или офертни цени) в период, близък до датата на оценката.

Настоящата оценка е съобразена и с другите пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, в условията на пазарна конкуренция, отговарящи на изискванията за сравнимост, свързани с пазарните характеристики, най-близки до оценяваният имот. Пазарната стойност е определена от влиянията на следните фактори:

Върху оценката на урегулираните имоти при използваният метод на пазарните аналози влияят следните специфични фактори:

- Спецификата обхваща сравнителни стойности като местоположение (зона) на оценявания обект, градоустройствен статут, вид на строителството по основно

предназначение (жилищно, административно, стопанско, озеленяване и т.н.), наличие или отсъствие на елементи на инженерната инфраструктура (улици, В и К, транспортна достъпност, ел.захранване, топлофикация.....) както и търсенето и предлагането.

- Търсене (Интерес за инвестиция), степен, ниво на развитие на района, отношения на пазара на недвижими имоти като цяло и в частност: общата икономическа конюнктура в региона.,

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ		ЦЕНА
		М2	ЛЕВА		ЛВ/м2
ИМОТ №1	Парцел: община Струмяни	82	1189,00		14,50
ОСОБЕНОСТИ	Ситуиран в подробния устройствен план на с.Драката, община Струмяни - УПИ I-57: кв.13 – общ площ 557 м2–от тях оценявана 82 м2; терен равен, с комуникации- ток, вода, канал. /незастроен /	Корекция за местоположение		км	+7%
		Корекция за параметри земя		Кп	-8%
		Корекция за застроеност		Кз	+5%
		Корекция за инж. инфраструктура		Ки	-8%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Транспортна достъпност		Кд	+5%
		Кф и отстояние от пазари		Кп	+3%
		Коригирана цена		14,36	
ИМОТ №2	Парцел: община Струмяни	605,30	7600 лв.		12,56
ОСОБЕНОСТИ	В регулационния план на с.Струмяни, община Струмяни - УПИ I-181 кв.17 – терен равен, с комуникации- ток, вода, канализация -застроен с 2МЖС със ЗП- 75 м2. Реализирана сделка .	Корекция за местоположение		Км	-5%
		корекция за параметри земя		Кп	-3%
		Корекция за застроеност		Кз	+5%
		Корекция за инж. инфраструктура		Ки	-8%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Транспортна достъпност		Кд	+5%
		Корекция за отстояние на пазари		Кп	0%
		Коригирана цена		11,81	
ИМОТ №3	Парцел: община Струмяни	381	3700,00		9,71
ОСОБЕНОСТИ	Ситуиран в подробния устройствен план на с.Драката, община Струмяни - УПИ IV- 69,140: кв.13 – общ площ 956 м2–от тях придаваема 381 м2 терен равен, с комуникации- ток, вода, канал. /незастроен /.	Корекция за местоположение		Км	+10%
		Корекция за параметри земя		Кп	0%
		Корекция за застроеност:		Кз	0
		Корекция за инж. инфраструктура		Ки	0%

ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Транспортна достъпност	Кд	+ 5%
		Корекция за отстояние на пазари	Кп	+5%
		Коригирана цена		14,17
Средна цена лева/м2				
К и				
	Прието	884,00	11890,00	13,45

Пазарната стойност на оценяваният обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към 22.11. 2024 год. е :11 890,00 лева- за 884,00 м2. (Оценката е без ДДС)

Имота не е застроен .

II. ПРИЕТ МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА : МЕТОД НА ШВЕЙЦАРСКИЯ АРХИТЕКТ ВОЛФГАНГ НЕГЕЛИ

11.1. Описание на метода:

При този метод стойността на имота се определя според категорията и местоположението на имота.

Методът има предимството да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава , когато не съществуват обекти за сравнение (както е в случая).

***Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на т.н. „ Ключ на категориите по местоположение”. В него се съдържат различни категории:**

Обща ситуация;

- Транспортна обвързаност;
- Интензивност на използване
- Жилищни зони;
- Занятия, офиси, търговия,
- Повишаващи или намаляващи стойността фактори;

Според „ Ключа на категориите по местоположение за оценяваният имот” :

- 1.Обща ситуация: - 2т..
- 2.Интензивност на използване7 - 2т.
- 3.Транспортна обвързаност с големият град: - 2 т.
- 4.Жилищен сектор: - 2 т

5.Занятия, офиси, търговия.: -

Всичко: 8 точки

Категория: 2

Участие на земята в общата пазарна стойност на застроеният имот: 6 %

Стойност на обектите в имота при бъдещо застрояване:

РЗП при бъдещо застрояване:

100 м2 x 3 етажа = 300 м2.

Инвестиционна стойност на жилищната сграда:

300 м2 x 800, 00 лв./ м2 = 240 000 лв.

Пазарна стойност на имота :

$(0,06 \times 240\,000) : 0,94 = 15\,319,00 \text{ лв.}$

Тежестно претеглена стойност от двата метода:

Метода на пазарните аналози :70 % x 11 890, 00 лв. + 17319,00 x 30%метод на арх.В.Негели = 8323,00 лв.+ 5196,00 лв. = 13 519,00 лв.

Кръгло: 13520,00 лв.

Словом: Петнадесет хиляди триста и двадесет лева.

Цена на 1 м2 = 15,29 лева.

Имота не е застроен .

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

ПОЛУЧЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ :

Недвижим имот УПИ II, кв.1 с оценявана площ 884 м2, в .Струмьяни, община Струмьяни , област Благоевград, към 22.11.2024г. е в размер на 13 520,00 лева или 69139 – кръгло.

Словом: Тринадесет хиляди , петстотин и двадесет лева.

Приложения:

1.Удостоверение за данъчна оценка по чл.264,ал.1 от ДОПК изх.№5112004363/20.09.2024г.

2. Карта №1 за оценка на недвижимия имот (УПИ).

3.Скица за имота изх. № 272/17.09.2024 г.

4.Акт № 2033 за частна общинска собственост / 25.09.2024 г.

Забележка:

Оценителят не носи отговорност при промяна на пазарните отношения и фактори: валутни курсове, инфлация и други, които биха повлияли на определените към дата на оценката стойности.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ ПО ЧЛ.21

Закон за независимите оценители – ДВ бр.98/ 2008 г.

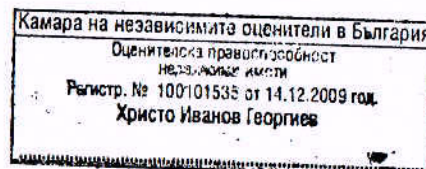
1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на §1, т.3 от ДОПК.
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на §1, т.3 от ДОПК.
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на §1, т.3 от ДОПК нямам/ нямаме имуществен интерес с обекта на оценката.
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.
5. Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101535 от 14.12.2009 год. , издаден въз основа на Лиценз № 4680 от 20.05.1996 год. на Агенцията за Приватизация.

Оценител:

/ инж. Христо Иванов Георгиев /

22.11.2024 г.

изготвено в 3 екз.





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА СТРУМЯНИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

Служба по вписванията гр. Сандански
Вх. рег. № 304/РБВх 3004/14.10.2024 г.
Акт № 89 том 11 / дело № 2170/24 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида 62305

УТВЪРЖДАВАМ

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ГВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДИЯ ПО ВПИС

(име и фамилия)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Емил Илиев

(име и фамилия)

А К Т № 2033
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	25.09.2024 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 1 и чл. 56, ал. 1, във връзка с чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот II (втори) с площ от 884 кв.м. (осемстотин осемдесет и четири квадратни метра), находящ се в квартал 1 (първи) по регулационния план на село Струмяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, община Струмяни, област Благоевград
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот II (втори) с площ от 884 кв.м. (осемстотин осемдесет и четири квадратни метра), находящ се в квартал 1 (първи) по регулационния план на село Струмяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, община Струмяни, област Благоевград
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	улица; УПИ I (първи); УПИ III (трети); УПИ XIII (тринадесети)

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3972.30 лв. /три хиляди деветстотин седемедесет и два лева и тридесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост № 315/03.08.2001 година
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: община Струмяни с Булстат: 000024713	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЛБЕНА БЛАГОЕВА КОМИТОВА - СТ.ИНСП. Д-Я "МПОСООСФСТРЗО"	
(ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

Изм. № 5112004363 / 20.09.2024 г.
РНУ: 83a0eee3-a066-4e30-8d40-31526848d5da

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА СТРУМЯНИ

ЕИК по БУЛСТАТ 000024713

Адрес за кореспонденция
пл. 7-ми април № 1, с. СТРУМЯНИ 2825

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5112F5780, находящ се в 2825 с.СТРУМЯНИ, планоснимачен номер от квартал 1, УПИ парцел II одобрен през 1967 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	884,00		1/1	3 972,30	3 972,30
идентификатор:					

данъчната оценка на гореописания имот е: 3972.30 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 3972.30 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 30 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата -
собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА СТРУМЯНИ - собственик	000024713	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5112004363/20.09.2024 г., за да послужи пред Служба по вписвания - Сандански.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СТРУМЯНИ, актуални към 20.09.2024 г.

Подпис: ..

Издадено: Иван Сашков Стричев

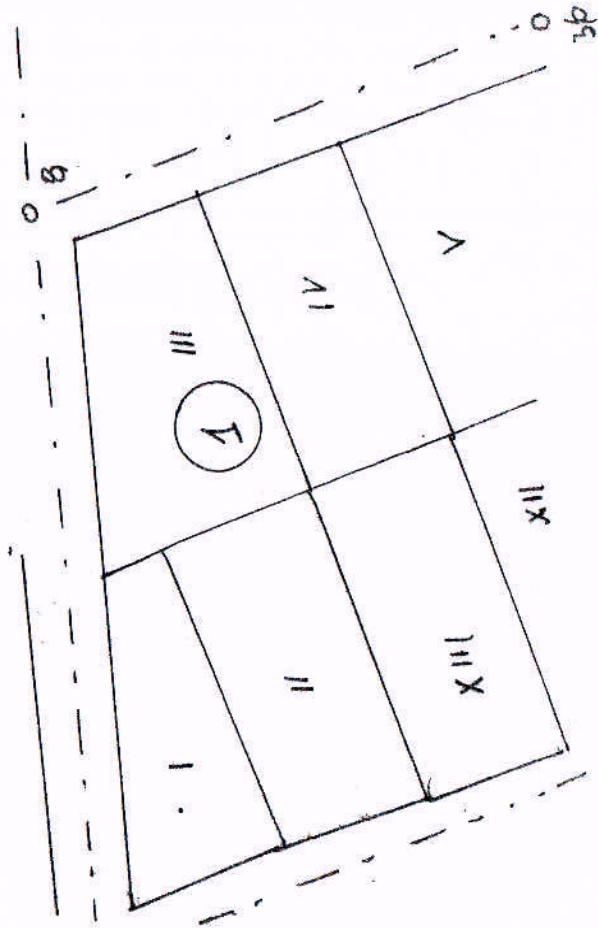


Р Б
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
С. СТРУМИНИ
Изх.№ 272 / 17.09.2024 год.
Община Струмяни

СКИЦА

УПИ II, кв.1
по КРП на с. Струмяни
Община Струмяни
Имотът е общинска собственост
Съгласно Акт № 315 /03.08.2001год
за частна общинска собственост

УПИ II, кв.1 по РП на с. Струмяни е
с обща площ - 884кв.м,



Скицата се издава, за да послужи за съставяне на
Акт за общинска собственост!

У К А З

Рег. е утвърден със заповед № 332/ 1967 год
Копирал...../Н. Стоянова/
С.Струмяни, 9.2024г.