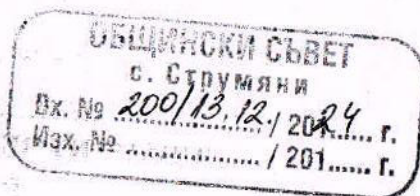




ОБЩИНА СТРУМЯНИ

Изх. № 0804/1063
12.12.2024 г.

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СТРУМЯНИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Емил Димитров Илиев – Кмет на община Струмьяни

ОТНОСНО: Одобряване на пазарна оценка изготвена от независим оценител за продажба на УПИ VI – 101, находящ се в квартал 8 по ПУП на село Струмьяни – представляващ частна общинска собственост, в който имот има законно построена масивна жилищна сграда.

Уважаеми Дами и Господа общински съветници,

В общинска администрация Струмьяни е постъпило заявление с вх. 94 00-2285/04.09.2024 год. от Димитър Георгиев Руйков собственици с Велика Запрянова Руйкова по Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 7, том II, рег. № 1535, дело № 196 от 11.06.2015 година, вписан в службата по вписванията: Дв. вх. рег. 1426/11.06.2015 г., вх. рег. № 1432/11.06.2015 г., акт 18, том 6, дело 137, имотна партида: 27044, 27045, които са собственици на масивна жилищна сграда със застроена площ 79 кв.м. /седемдесет и девет кв.м./, построена върху УПИ VI – 101 /шести с планоснимачен номер сто и едно/ в квартал 8 /осми/ по ПУП на село Струмьяни, община Струмьяни, област Благоевград, одобрен със Заповед № 332/1967 г. с площ от 815 кв.м. /осемстотин и петнадесет кв.м./, при граници и съседни: улици, УПИ V – 103 и от две страни озеленяване от същия квартал.

Същите желаят да си закупят УПИ VI -101 /шести с планоснимачен номер сто и едно/ с площ на имота 815 кв. м. (осемстотин и петнадесет кв. м.) в квартал 8 /осми/ по Подробно устройствения план на село Струмьяни – представляващ частна общинска собственост, в чийто имот имат законно построена масивна жилищна сграда със застроена площ от 79 кв. м. /седемдесет и девет квадратни метра/.

Към заявлението са представени необходимите документи, съгласно Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, от които е видно, че има законно изградена жилищна сграда, а именно;

- Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 7, том II, рег. № 1535, дело № 196 от 11.06.2015 година, вписан в службата по вписванията: Дв. вх. рег. 1426/11.06.2015 г., вх. рег. № 1432/11.06.2015 г., акт 18, том 6, дело 137, имотна партида: 27044, 27045
- Разрешение за строеж № 15/05.12.1984 година;
- Удостоверение за сключен граждански брак /дубликат/ въз основа на акт за сключен граждански брак № 0024/09.11.1975 г. с дата на издаване от 12.12.2024 г.
- Протокол № 16/05.12.1984 г. за определяне на строителна линия и ниво.;
- Скица с изх. № 10/06.02.2015 г. – издадена от община Струмьяни;

- Договор за отстъпено право на строеж № 31/05.11.1984 г.

На основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

Направена е пазарна оценка на имота, съгласно изискванията по чл. 22, ал. 3 от ЗОС, която възлиза на стойност от **8 300 лв.** (осем хиляди и триста лева).

Съгласно чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост „..... Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общински съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители.....”, което налага вашето одобрение на цената на имота.

За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 2053/31.10.2024 год., вписан в Службата по вписвания: Вх. рег. № 3356/ Дв. вх. 3348/04.11.2024 г., акт 127, т. 12, дело 2415, и.п. 62593. Заложен е в Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за продажба през 2024 год. в точка:

Б.	ОПИСАНИЕ НА ИМОТИ ЗА ПРОДАЖБА ПО РЕДА НА ЧЛ.35, АЛ.3 ОТ ЗАКОНА ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ЗЕМЯ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА СОБСТВЕНИКА НА ЗАКОННО ПОСТРОЕНАТА ВЪРХУ НЕЯ СГРАДА, ПРИ ЗАЯВЕН ИНТЕРЕС И НАЛИЧИЕ НА НЕАБХОДИМИТЕ ДОКУМЕНТИ, ДОКАЗВАЩИ ЗАКОННОСТТА НА СГРАДАТА.
-----------	--

село Струмяни:

УПИ VI -101, квартал 8, квадратура 815 кв.м.

Данъчната оценка на имота е 3855.00 лв. (три хиляди осемстотин петдесет и пет лева), съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112004421/22.10.2024 г.

Предвид гореизложеното и основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 3, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 34, ал. 1 и ал. 3,4 и 5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Ви предлагам да вземете следното:

Проект!

РЕШЕНИЕ

Общински съвет Струмяни:

1. Одобрява пазарна оценка изготвена от независим оценител в размер на **8 300 лв.** (осем хиляди и триста лева) за продажба на застроен **УПИ VI -101** (шест с планоснимачен номер сто и едно) с площ **от 815 кв. м.** (осемстотин и петнадесет кв. м.), находящ се в квартал 8 (осми) по Подробно устройствения план на село Струмяни, одобрен със Заповед № 332/1967 година, при граници на имота: улица, УПИ V – 103 /пети с планоснимачен номер сто и три/, и от две страни озеленяване, представляващ частна общинска собственост, съгласно Акт за частна общинска собственост № 2053/31.10.2024 год., вписан в Службата по вписвания: Вх. рег. № 3356/ Дв. вх. 3348/04.11.2024 г., акт 127, т. 12, дело 2415, и.п. 62593.

2. Възлага на Кмета на Община Струмяни да продаде на **Димитър Георгиев Руйков и Велика Запрянова Руйкова** /като собственици с равни права на имота придобит по време на брака/, при равни квоти за всеки един от тях на описания имот в т. 1 без търг или конкурс, а именно: **УПИ VI -101** (шест с планоснимачен номер сто и едно) с площ **от 815 кв. м.** (осемстотин и петнадесет кв. м.), находящ се в квартал 8 (осми) по Подробно устройствения план на село Струмяни, одобрен със Заповед № 332/1967 година, при граници на имота: улица, УПИ V – 103 /пети с планоснимачен номер сто и три/, и от две страни озеленяване, представляващ частна общинска собственост, върху който имот има законно построена

масивна жилищна сграда видно от Разрешение за строеж № 15 от 05.12.1984 година, Протокол № 16/05.12.1984 г. за определяне на строителна линия и ниво и Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 7, том II, рег. № 1535, дело № 196 от 11.06.2015 година, вписан в службата по вписванията: Дв. вх. рег. 1426/11.06.2015 г., вх. рег. № 1432/11.06.2015 г., акт 18, том 6, дело 137, имотна партида: 27044, 27045, както и да извърши всички правни и фактически действия за правилното и законосъобразно изпълнение на решението на Общински съвет Струмяни.

Приложения:

1. Заявление с вх. № 9400-2285/04.09.2024 г. от Димитър Георгиев Руйков;
2. Разрешение за строеж № 15 от 05.11.1984 година;
3. Протокол № 16/05.12.1984 г. за определяне на строителна линия и ниво;
4. Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 7, том II, рег. № 1535, дело № 196 от 11.06.2015 година, вписан в службата по вписванията: Дв. вх. рег. 1426/11.06.2015 г., вх. рег. № 1432/11.06.2015 г., акт 18, том 6, дело 137, имотна партида: 27044, 27045
4. Акт за частна общинска собственост № 2053/31.10.2024 год., вписан в Службата по вписванията: Вх. рег. № 3356/ Дв. вх. 3348/04.11.2024 г., акт 127, т. 12, дело 2415, и.п. 62593.
5. Пазарна оценка на обект: Урегулиран поземлен имот VI - 101 с площ от 815 кв.м. в квартал 8 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;
6. Договор за отстъпено право на строеж № 31/05.11.1984 г.
7. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 511200204421/22.10.2024 г.;
8. Скица № 282/01.10.2024 г. – издадена от Общинска администрация Струмяни;
9. Удостоверение за сключен граждански брак /дубликат/ въз основа на акт за сключен граждански брак № 0024/09.11.1975 г. с дата на издаване от 12.12.2024 г.

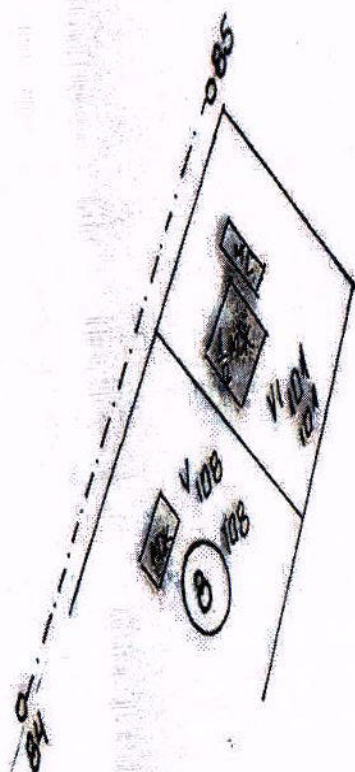
А [REDACTED]
ЕМИЛ ИЛИЕВ

Кмет на община Струмяни



РБ
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
с. Струмяни
Изм. № 10 от 06.02.2015 год. г

СКИЦА
УПИ VI-101, кв. 8
по ПУП на с. Струмяни
Община Струмяни
собственост на община Струмяни
отстъпен право на строеж
с Договор №31 от 05.11.1984 год. на
Димитър Георгиев Руиков



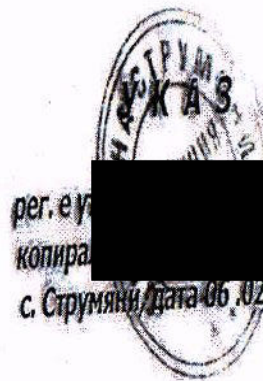
УПИ VI-101, кв. 8 е с обща площ 815 кв. м.

В парцела има построена масивна
жилищна сграда със ЗП-79 кв. м.

ГРЪДНИ - ЗП-25 кв. м.



Настоящата се издава за да послужи
пред нотариус.



рег. е у [redacted] 2/1967 год.
копира [redacted] ера Боянска
с. Струмяни, дата 06.02.2015 г.



ОБЩИНА СТРУМИНИ

№ 51920-1285/07.09.2024

До

Кмета на община Струмяни

ЗАЯВЛЕНИЕ
от Димитър Георгиев Ружков ЕГН/ЕИК
адрес с. Струмяни, ул. Блатовградска, царска
(гр. с., № бл., вх. ст., ап.)
GSM [REDACTED] E-mail [REDACTED]

Господин Кмет,

Аз, Димитър Георгиев Ружков и
сестра ми Велика Запорова Ружкова
сво собствена и не наследена жилищна
сграда със записане площ от 49 кв. м.
св. пос. № 15 от 05.12.1984 г. и
Решение № 153 от 05.12.1984 г.
за [REDACTED]
Ул. [REDACTED] с РП с Струмяни,
кв. [REDACTED] № 15 от 05.12.1984 г.
и [REDACTED] построена в собствена
жищна сграда, съгласно Разрешение № 15
от 05.12.1984 г. и Решение № 15 от
05.12.1984 г. и Решение № 15 от 05.12.1984 г.

Дата 07.09.2024

Подпис [REDACTED]

4. За да се отстрани проблемът с [REDACTED]
от 05.12.1984 г.
5. [REDACTED]



ОБЩИНА СТРУМИЯНИ

Долуподписаният/ята Христо Георгиев Ручков декларирам, че предоставям личните си данни, посочени във всички подписани от мен документи, както и давам изричното си съгласие същите да бъдат съхранявани и обработвани съгласно разпоредбите на Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета от 27 април 2016 г., относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и относно свободното движение на такива данни и разпоредбите на Закона за защита на личните данни, които лични данни предоставям на Общинска администрация Струмяни в надлежно посочени и подписаните от мен документи, органи имащи право да обработват и съхраняват лични данни, както и съм съгласен личните ми данни да бъдат използвани при изготвянето на заявената от мен административна услуга

Давам изричното си съгласие предоставените от мен данни да се предоставят на трети лица, имащи право да обработват и съхраняват лични данни.

Декларирам, че съм запознат с правата ми относно, предоставяне, съхраняване и обработката на личните ми данни, съгласно разпоредбите на горепосочения Регламент и Закона за защита на личните данни.

Дата

04.09.2024г.

Подпис

[Redacted Signature]

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален
интерес:
6 215,88 лв.

Пропорц. такса: 111,31 лв.
Общ. такса: 5,00 лв.
Доп. такса: 20 % ДДС 23,26 лв.
Съдебна такса: 139,57 лв.
от 11.06.2015г.
от Г.



Вписване по ЗСЛВ

Агенция по вписванията

Дв. вх. рег. №. 1426/М. 06. 2015г.
Вх. рег. № 1432 от 11.06.2015 г.
Акт № 18... том 6... дело № 937
Партида. 27044, 27045
Такса за вписване по ЗДТ 10,00 лв.
Кв. № от 2015г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНЕ



НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

№ 7 том II рег. № 1535 дело № 196 от 2015г.

Днес, на 11.06.2015 /единадесети юни, две хиляди и петнадесета/ година, аз, Росица Бабалева - НОТАРИУС с район на действие Районен съд гр. Сандански, вписан под № 198 в Регистъра на Нотариалната камара, въз основа на представените писмени доказателства от **ДИМИТЪР ГЕОРГИЕВ РУЙКОВ** с ЕГН [REDACTED] притежаващ л. к. № [REDACTED] 09.2010г. на МВР-Благоевград и **ВЕЛИКА ЗАПРЯНОВА РУЙКОВА** с ЕГН [REDACTED] притежаваща л. к. № [REDACTED] 02.11.2010г. на МВР-Благоевград, двамата с постоянен адрес с. Струмяни, ул. „Цар Самуил“ № 12 съставих в кантората си в гр. Сандански този нотариален акт, с който на основание чл. 587, ал. 1 от ГПК, отстъпено право на строеж и осъществен строеж в режим на СИО признавам **ДИМИТЪР ГЕОРГИЕВ РУЙКОВ** и **ВЕЛИКА ЗАПРЯНОВА РУЙКОВА** за собственици на следните недвижими имоти, представляващи: **МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** със ЗП от 79,00 /седемдесет и девет/ кв. м. и **ГАРАЖ** със ЗП от 25,00 /двадесет и пет/ кв. м., построени в УПИ VI-101 /шест, отреден за имот пл. номер сто и едно/, в кв. 8 /осем/ по плана на с. Струмяни, община Струмяни, Благоевградска област, целият имот с площ от 815 /осемстотин и петнадесет/ кв. м., при граници и съседи: улица и УПИ V-108 /пети, отреден за имот пл. номер сто и осем/ от същия квартал.

Данъчната оценка на имотите е 6 215,88 лева /шест хиляди двеста и петнадесет лева и осемдесет и осем ст./.

За изготвянето на акта се представиха следните документи удостоверяващи правото на собственост и спазване особените изисквания на закона: 1. Договор № 31/05.11.1984г. за отстъпено право на строеж върху държавна земя на ОНС Струмяни, 2. Протокол № 16/05.12.1984г. на ОНС Струмяни; 3. Разрешение за строеж № 15/05.12.1984г. на ОНС Струмяни; 4.

Скица № 10/06.02.2015г. на ОА Струмяни, 5. Удостоверение за тържимост
№ 8/14.05.2015г. на ОА Струмяни; 6. Удостоверение за данъчна оценка на
имота с изх. № УД-559/14.05.2015г. на Община Струмяни, 7. Квитанции за
платени такси.



ПОТАРИУС:

A handwritten signature in ink, followed by a solid black rectangular redaction box.

ОБЩИНСКИ
(общински, районен)

НАРОДЕН СЪВЕТ гр. (с.)

Струмяни

кметство, гр. (с.)

Струмяни - 1

Отдел/служба/ „Архитектура и благоустройство“

ПРОТОКОЛ №

16

за определяне на строителна линия и ниво

гр. (с.)

Струмяни

1984 г. № 5

Подписаният

Мария Иванова Шопова

при

Общински

(общински, районен)

народен съвет (кметство) гр. (с.)

Струмяни

районен техник

окръг

Благоевградски

определях строителна линия и ниво в парцел (имот) №

VI

квартал №

8

по регулационния план на гр. (с.)

Струмяни-кв.

Огражден

с твеноост (право на строеж) на

Димитър Георгиев Руйков

за строеж на

нова жилищна strada

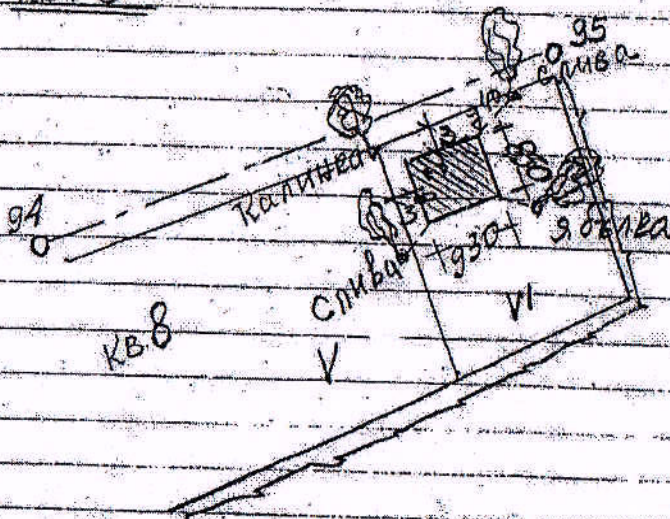
съгласно одобрените

плановете и разрешения за строеж №

15

от 5-ти 1984 година

КВ. 8



От Калинава - 4,40 м.
 От Сливва - 7,40 м.
 От Сливва - 3,05 м.
 От Ябълка - 2,85 м.

Кота първа плоча

м.

Нив. репер №

с кота

Районен техник:

Техн. ръководител:

(име и презиме)

Инвеститор:

Общински
Съвет

НАРОДЕН СЪВЕТ гр. (с.)

Струмяни

Кметство гр. (с.)

Управление (отдел, служба) - Архитектура и благоустройство

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ № 15
гр. (с.) Струмяни - 1984 г. № 5

Разрешава се на:
1. Димитър Георгиев Руйков
име: собствено бащино фамилия
от гр. (с.) Струмяни - кв. Огражден

ЕГН									
№									
ЕГН									

съобразно одобрените (съгласуваните) проекти на 4 XII 1984 г. от ОНС-учие, ИЧБ "Бл-А" за жилищна сграда в парцел № VI квартал № 8 по плана на гр. (с.) Струмяни - кв. Огражден - окр. Благоевградски

1. Да извърши предвидените в проекта строително-монтажни работи по дадена строителна линия от Мария Иванова Мопова - стр. техник - ОНС - Струмяни
2. Да ползува част от уличното и тротоарно платно съгласно одобрения (съгласувания) проект за ПОИС
3. Да запази временно съществуващите сгради, както е отразено в проекта до въвеждане в действие на новата сграда.
4. Да изгради временни сгради във връзка с организацията и механизацията на строителството (с. 120, стр. 1 от ППЗТУ).

При условие:

1. _____
2. _____
3. _____

Платена такса 3,95 лв. с квитанция № 04958206-XII-1984 г.
Разрешението се издава по повод молба (писмо) сх. № 44-Д-67 от 04.12.1984 г.

НАЧАЛНИК УПРАВЛЕНИЕ (ОТДЕЛ) СХ



[Redacted signature area]

ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ - СЪРБУЖИЦИ

ДОГОВОР № 31

ЗА ОТСТЪПВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ДЪРЖАВНА ЗЕМ

днес 05.11.1984 година, между подписаните от една страна - Председателя на ИК на Общинския народен съвет, действащ като представител на ИК на съвета и от друга Омичийър Георгиев Ручков

от гр. Сърбужици и живущ на ул. _____ който по-долу да се нарича "строителя", на основание заповед 215 от 08.10.1984 год.

на Председателя на ИК на Общинския народен съвет, одобрена с писмо 08.04.80 от 11.10.1984 год. на Окръжния народен съвет гр. Благоевград и при спазване изискванията на НДИ, ЗСГ и ЗТСУ, се сключи настоящия

договор за отстъпване правото на строеж върху държавна урегулирана земя на _____ както следва:

1. Общинския народен съвет в Сърбужици отстъпва на строителя Омичийър Георгиев Ручков право на строеж върху държавно урегулирано място съставляващо _____

по регулационния план на _____ имот пл- _____ от кв. VIII /местност/ _____ държавна собственост 202 от 28.09.1984 год. с квадратура 815 м², от които _____ м² с науредени сметки по регулация по цена от 3 лв. и подобрена стойност 421.18 лв.

Строителството ще се извърши съобразно одобрен архитектурен проект с качествени материали и с разрешение на техническите органи по реда на ЗТСУ.

2. Правото на строеж се отстъпва и мястото се продава на строителя срещу заплащане на сумата 2445 /слова/ Две хиляди трийсет и четиридесет и пет лв., която строителят е внасял в общинския народен съвет с квитанция № 4200 от 05.11.1984 год.

3. След сключване на договора, Общинския народен съвет чрез органа по държавните имоти предава мястото /парцела/ на строителя,

4. Строителя, веднага след приемането на мястото се задължава съгласно чл. 47 от ЗСГ да го запише на свое име във финансовия отдел на Общинския народен съвет и да заплаща за него всички законни такси и данъци, както и да уреди в техническата служба при съвета плащането на сметките за придаваемите се по регулация части от парцела /ако има такива/

5. Съгласно чл. 57, ал. 2 /Дв. бр. 87 от 1974 г./, строител се задължава да застрои парцела в пет годишен срок. Ако строител не бъде завършен в този срок, отстъпеното право на строеж се отнема със заповед на председателя на Общинския народен съвет, одобрена от председателя на Изпълнителния народен съвет гр. Благоевград, като внесената сума за правото на строеж се връща, а направените подобрения в парцела се заплащат съгласно Тарифат на цените на недвижимите имоти.

6. Строителя може да продаде построената от него сграда само с разрешение на Председателя на Общинския народен съвет.

7. Строителя се задължава да извърши строежа на сградата съгласно изискванията на ЗТСУ и Правилника за приложението му, да застрахова сградата да изпълнява всички задължения по застрахователния договор. В случай, че сградата или част от нея изгори, строителя се задължава да я възстанови с първоначалния и вид по нов одобрен архитектурен план.

8. Строителя се задължава да спазва изискванията на чл. 119 от Правилника за приложение на ЗТСУ, относно изграждането на второстепенни постройки в парцела.

Настоящия договор се състави в два еднообразни екземпляри, от които единия се предава на строителя, а другия остава като неразделна част от преписката, образувана под № 31 /05.11.1984 г.г.

На основание чл. 18 от Закона за сградостроителството настоящия договор засяга нотариален акт.

ДОГОВАРЯЩИ СЕ СТРОИТЕЛЯ



ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ИК НА ОБНС /
строител /



Служба по вписванията гр. Сандански

Вх. рег. № 3356/104.11.2024 г.

Акт № 104 / том 104 / дело № 10415 / 2024 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида 62593

Д.Т. кв. № _____ / _____ 20 _____ г.

Служба по вписванията

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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО

СЪДИЯ ПО ВП

(име и фамилия)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Емил Илиев

(име и фамилия)

А К Т № 2053
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	31.10.2024 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1 т. 1, 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 VI - 101 (шести с планоснимачен номер сто и едно) с площ от 815 кв. м. (осемстотин и петнадесет квадратни метра), находящ се в квартал 8 (осми) по Подробно устройствения план на село Струмьяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, община Струмьяни, област Благоевград.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот VI - 101 (шести с планоснимачен номер сто и едно) с площ от 815 кв. м. (осемстотин и петнадесет квадратни метра), находящ се в квартал 8 (осми) по Подробно устройствения план на село Струмьяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, община Струмьяни, област Благоевград.

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	улица, УПИ V- 103 (пети с планоснимачен номер сто и три) и от две страни озеленяване
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3855,00 лв. (три хиляди осемстотин петдесет и пет лева)
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост № 271/01.08.2001 г. Type text here
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Община Струмяни с Булстат: 000024713	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЛБЕНА БЛАГОЕВА КОМИТОВА - СТ.ИНСП. Д-Я "МПОСООСФСТРЗО" (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: 1. Договор за отстъпено право на строеж № 3105.11.1984 г. на Димитър Георгиев Руйков; 2. Масивна жилищна сграда със застроена площ от 79 кв. м. (седемдесет и девет квадратни метра) и гараж със застроена площ от 25 кв. м. (двадесет и пет квадратни метра) построени в УПИ VI - 101 в квартал 8 по ПУП на село Струмяни, съгласно Нотариален акт са собственост № 7, том II, рег. № 1535, дело 196/2015 година, вписан в Службата по вписвания: Дв. вх. рег. № 1426/ 11.06.2015 г., вх. рег. № 1432/11.06.2015 г., акт 18, т. 6, д. 937, партида 27044, 27045 са собственост на Димитър Георгиев Руйков и Велика Запрянова Руйкова.	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място / район

Община

Област

село СТРУМЯНИ

СТРУМЯНИ

БЛАГОЕВГРАД

Дубликат

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА СКЛЮЧЕН ГРАЖДАНСКИ БРАК

Данни за мъжа:

Име преди брака: **ДИМИТЪР ГЕОРГИЕВ РУЙКОВ**

собствено, бащино, фамилно

Фамилно име след брака : **РУЙКОВ**

ЕГН / Дата на раждане: [REDACTED]

Данни за жената:

Име преди брака: **ВЕЛИКА ЗАПРЯНОВА КОПРЕВА**

собствено, бащино, фамилно

Фамилно име след брака : **РУЙКОВА**

ЕГН / Дата на раждане: [REDACTED]

Дата на сключване на гражданския брак: **09.11.1975 г.**

ден, месец, година

Място на сключване на брака: **село СТРУМЯНИ**

населено място или държава

СТРУМЯНИ, БЛАГОЕВГРАД

община, област

Удостоверението е издадено въз основа на акт за сключен граждански брак

№ **0024** от дата **09.11.1975 г.** , съставен в: **село СТРУМЯНИ**

ден, месец, година

населено място / район

СТРУМЯНИ, БЛАГОЕВГРАД

община, област

Дата на издаване: **12.12.2024 г.**

ден, месец, година

Длъжностно лице по гражданско състояние:

Име: **ТЕМЕНУЖКА ДОНЕВА**

собствено и фамилно



Документът е отпечатан с ПП "Активис"



Изх. № 5112004421 / 22.10.2024 г.
РНУ: aec33e29-d9c0-4f8d-94ea-4f516d742ab3

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 № 5112F5891, находящ се в 2825 с.СТРУМЯНИ, планоснимачен номер 101 от 1967 квартал 8, УПИ парцел VI 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 идентификатор:	815,00		1/1	3 855,00	3 855,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 3855.00 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 3855.00 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 00 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. № 5112004421/22.10.2024 г., за да послужи пред Служба по вписвания - Сандански.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СТРУМЯНИ, актуални към 22.10.2024 г.

Подпис:

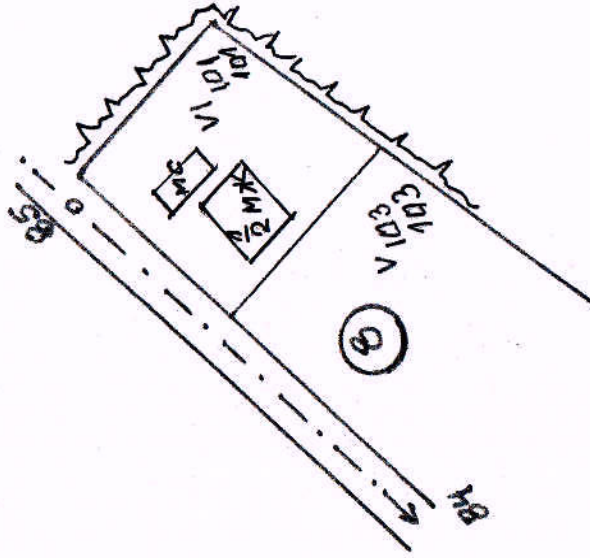
Издаде: Иван Сандански Стойчев



Р Б
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
с.Струмяни
Изх.№ 282.от 01.10.2024год.г

СКИЦА

УПИ VI-101 ,кв. 8
по ПУП на с.Струмяни
Община Струмяни
собственост на община Струмяни
АОС №271 от 01.08.2001г.
с Договор №31 от 05.11.1984год.
е отстъпено право на строеж
Димитър Георгиев Руйков



УПИ VI-101,кв.8 е с обща площ 815кв.м.

В парцела има построени:

масивна жилищна сграда със ЗП-79 кв.м.
гараж със ЗП -25 кв.м
съгласно нот.акт № 7,том.II,рег.№1535,
дело №196 от 11.06.2015гд.

Настоящата се издава за да послужи
за съставяне на акт за общинска собственост.



рег. е утвърдена със Заповед № 332/1967 год.
копирал Вера Боянска
с. Струмяни, дата 01.10.2024г.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА :

ОБЕКТ : УПИ VI- 101, С ОБЩА ПЛОЩ – 815 м2
В Т.Ч. ОЦЕНЯВАНА ПЛОЩ – 815 м2

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ :

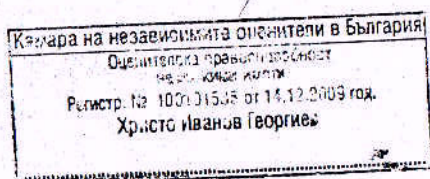
КВ.8 ПО ПР НА С. СТРУМЯНИ,

ОБЩИНА СТРУМЯНИ, ОБЛ. БЛАГОЕВГРАД.

5.12. 2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ: [signature]

/ инж. Христо Иванов Георгиев/



Изготвено в 3 екз.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМИМОТ

Част: Земя

1. **Обект:** Недвижим имот УПИ VI- 101, застроен, с обща площ 815 м² :
от тях:
- 815 м² – собственост на Община с. Струмяни,
съгласно АКТ № 2053 за частна общинска собственост от 31.10.2024г.
2. **Местонахождение** на УПИ VI-101: кв.8 по ПР на с.Струмяни, община Струмяни , област Благоевград.

УПИ VI-101, кв.8 с обща площ 815 м².

ОЦЕНКА :

Оценявана площ: застроена с 2МЖС със ЗП- 79 м² и гараж със ЗП- 25 м²- **815,00 м².**
Цена: 8300,00 лева или 4244Э.

Словом: Осем хиляди и триста лева, 0 ст.след приспадане платеното отстъпено право на строеж за построените сгради.

Цена на 1 м²- 10, 18 лева.

Словом: Десет лева, 18 ст.

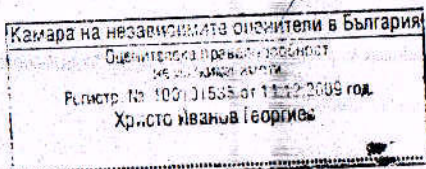
Или 5,20 Э

*** Цените са без ДДС!**

Дата: 05.12.2024 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.8 по ПР на с.Струмяни, община Струмяни, област Благоевград, представляващ УПИ VI целият с площ 815 м2, от които оценявана площ 815 м2.

2. Имотът, УПИ VI, разположен в кв.8 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. № 0804-982 от 02.12.2024 г. Документ за собственост – АКТ № 2053 за частна общинска собственост с дата на съставяне 31.10.2024 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: 05. 12. 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 (Камера 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. № 0804-982 от 02.12.2024 г. от Кмета на община Струмяни – Емил Илиев.

Б. АКТ № 2053 за частна общинска собственост с дата на съставяне 31.10.2024г.

В. Скица на имота (УПИ VI-101, кв.8 по РП на с.Струмяни) с изх. № 282 от 01.10.2024 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 VI-101, с местоположение в кв.8 по РП на с.Струмяни, одобрен със Заповед № 332/1967 г., община Струмяни, област Благоевград.

***ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:**

- УПИ VI-101 кв.8 по регулационния план на с.Струмяни, съгласно приложената Скица на имота с изх. № 282 от 01.10.2024 г. и АКТ № 2053 с дата на съставяне 31.10.2024 г., отразен по описа на РС гр.Сандански с вх.рег. № 3336/ дело вх. №3348/04.11.2024 г. Акт № 127, т.12, Дело № 2415/ 2024 г; и.п.62593 е частна общинска собственост на община Струмяни.(По- рано съставен АОС №271 от 05.11.2001 г. отразен по описа на РС гр.Сандански).
- Оценяваният имот е застроен .В УПИ VI-101, кв.8 по ПР на с.Струмяни са построени МЖС със ЗП- 79 м2 и гараж със ЗП- 25 м2, които са частна собственост и не са обект на настоящата пазарна оценка.

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

4. УПИ VI- 101, кв.8 по ПР на с.Струмяни.

Граници и съсед:

- запад – – улица,;
- изток – зелени площи;
- север – зелени площи;
- юг - УПИ V-103, кв.8.

Инженерна инфраструктура на имота:

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

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

• **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 не е в обхвата на централната част на с.Струмяни и е 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: 05.12.2024 г.

ОБЕКТ: Недвижим имот – частна общинска собственост, състоящ се от 815 м2, съставляващ УПИ VI-101, кв.8, съгласно направеният оглед на място и издадената скица от Об.А. с изх. № 282 от 01.10.2024 г

А.Оценявана площ : 815 м2.

Б.Собственик на оценяваният имот от 815 м2.

Община Струмяни, съгласно АКТ № 2053с дата на съставяне 31.10.2024 г., - частна общинска собственост, Вписан по ЗС / ПВ в Службата по вписванията на Агенция по вписванията, гр. Сандански , област Благоевград –

Урегулираният поземлен имот е с местонахождение в кв.8 по плана за регулация на с.Струмяни,, общ. Струмяни, област Благоевград

- От направения оглед на място установих следното:
Площта, в посоченият размер 815 м2 е застроена .
В УПИ VI-101, кв.8 по ПР на с.Струмяни са построени 2 МЖС със ЗП- 79 м2 и гараж със ЗП- 25 м2, които са частна собственост и съгласно горе

цитираното възлагателно писмо с изх. № 0804-982 от 02.12.2024 г не са обект на настоящата пазарна оценка. Строежите са изградени върху земя, общинска собственост.

- Отстъпеното право на строеж за МЖС със ЗП 79 кв.м.е в полза на Димитър Георгиев Руйков съгласно сключен Договор с Общински Народен Съвет с.Струмяни за ОПС, №31 от 05.11.1984 г. Отстъпеното право на строеж е заплатено от Димитър Георгиев Руйков на същата дата -05.11.1984 г.и за целта е издадена квитанция №4200)
- 1.За жилищната сграда е издадено Разрешение за строеж № 15/ 5.12.1984 г. и с Протокол № 16 са определени строителната линия и ниво.Строежа е изграден редовно и е нанесен в кадастралната карта на с.Струмяни, ведно със изграденият гараж от 25 м2.
- Собственици на построените сгради (МЖС със ЗП- 79 м2 и гараж със ЗП- 25 м2) са Димитър Георгиев Руйков и Велика Запрянова Руйкова по силата на Нотариален Акт за собственост върху недвижим имот №7, том II, рег.№1535, дело№196от 2015 г.
- Акта е вписан в Агенцията по вписванията - РС гр.Сандански с Дв. вх.рег. № 1426/ дело вх.ре. № 1432/11.06.2015 г. Акт № 18, т.6, Дело № 937; партида 27044, 27045.

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: 815 м2.

Обект на настоящата експертна оценка са 815 м2– в т. ч . общинска собственост е цялата оценявана площ в размер на 815 м2, съгласно издадената скица с изх. № 282 от 01.10.2024 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 – до 1000 м.

5.5. Отстояние от национални курорти – 10 км.

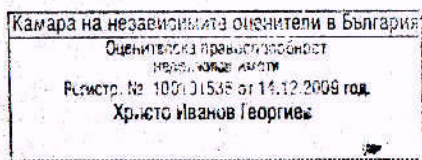
5.6. I зона.

Лицензиран оценител:.....

/Христо Иванов Георгиев

05. 12.2024 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 (улицы, 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
ИМОТ №1	Парцел: община Струмяни	М2	ЛЕВА	ЛВ/м2
		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 /, благоустроен.	Корекция за местоположение	км	+9%
		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%
		Кф и отстояние от пазари	Кп	+3%
		Коригирана цена		14,65
ИМОТ №2	Парцел: община Струмяни	605,30	7600 лв.	12,56
	В регулационния план на	Корекция за местоположение	Км	-3%

	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 параметри земя	Кп	0%
		Корекция за застроеност	Кз	0%
		Корекция за инж. инфраструктура	Ки	-8%
ОСОБЕНОСТИ		Транспортна достъпност	Кд	0%
		Корекция за отстояние на пазари	Кп	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Коригирана цена		11,18
ИМОТ №3	Парцел: община Струмяни	381	3700,00	9,71
	Ситуиран в подробния устройствен план на с.Драката, община Струмяни - <u>УПИ IV- 69,140: кв.13 – общ площ 956 м2</u> –от тях придаваема 381 м2 терен равен, с комуникации- ток, вода, канал. /незастроен /.	Корекция за местоположение	Км	+9%
		Корекция за параметри земя	Кп	0%
		Корекция за застроеност:	Кз	- 5%
ОСОБЕНОСТИ		Корекция за инж. инфраструктура	Ки	-8%
		Транспортна достъпност	Кд	+ 5%
		Корекция за отстояние на пазари	Кп	+5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Коригирана цена		10,29
Средна цена лева/м2				
К и				
	Прието	815,00	9813,00	12,04

Пазарната стойност на оценяваният обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към 05.12. 2024 год. е :9813,00,00 лева- за 815,00 м2. (Оценката е без ДДС)

Имота е застроен с 2МЖС със ЗП- 79 м2 и гараж със ЗП- 25 м2.

II. ПРИЕТ МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТА 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 х 3 етажа = 300 м2.

Инвестиционна стойност на жилищната сграда:

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

Пазарна стойност на имота :

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

(Пазарна стойност на имота като застроен парцел: -където 0,70 е корекционен коефициент за застроеност на имота.

$0,70 \times 15\,319,00 \text{ лв.} = 10723,00 \text{ лева.}$

Тежестно претеглена стойност от двата метода:

Метода на пазарните аналози :70 % х 9813,00лв. + 10723,00 х 30%метод на арх.В.Негели = 6869,00 лв.+ 3217,00 лв. = 10086,00 лв.

Кръгло:10100,00 лв.

ОЦЕНИТЕЛ: инж. 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.

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: [REDACTED]

инж. Христо Иванов Георгиев /

05.12.2024 г.

изготвено в 3 екз.

