



ОБЩИНА СТРУМИЯНИ

Изм. № 0806-339/
15.09.2024 г.

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СЕЛО СТРУМИЯНИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Емил Димитров Илиев - Кмет на община Струмяни

ОТНОСНО: Продажби, чрез публичен търг с тайно наддаване на имоти – частна общинска собственост, представляващи: УПИ VIII в квартал 20 по регулационния план на село Каменица и Поземлен имот с планоснимачен номер № 148 в квартал 13 по кадастралния план на село Каменица, община Струмяни и одобряване на пазарни оценки изготвени от независим лицензиран оценител.

Уважаеми Дами и Господа общински съветници,

В деловодството на Общинска администрация са депозирани интереси от физически лица за закупуване по процедура на общински имоти - частна общинска собственост представляващи: Урегулиран поземлен имот VIII (осми) с площ от 602 кв.м. (шестотин и два кв.м.), находящ се в квартал 20 (двадесети) по регулационния план на село Каменица, утвърден със Заповед № 330/1993 година, община Струмяни, област Благоевград и Поземлен имот с планоснимачен № 148 (сто четиридесет и осем) с площ от 495 кв. м. (четиристотин деветдесет и пет квадратни метра), находящ се в квартал 13 (тринадесети) по кадастралния план на село Каменица, утвърден със Заповед № 330/1993 година, допълнен и одобрен със Заповед № 267/25.09.2023 година на кмета на общината.

Във връзка с проявените интереси за закупуването на имотите Ви уведомявам следното за имотите, а именно:

1. Урегулиран поземлен имот VIII (осми) с площ от 602 кв.м. (шестотин и два кв.м.), находящ се в квартал 20 (двадесети) по регулационния план на село Каменица, утвърден със Заповед № 330/1993 година, община Струмяни, област Благоевград, при граници и съседни: от север – улица, от изток – зелена площ; от юг – улица, от запад УПИ VII (седми), община Струмяни, област Благоевград, представлява - частна общинска собственост и има съставен Акт за частна общинска собственост № 817/16.05.2011 година, вписан в службата по вписванията: Дв. Вх. 850/17.05.2011 г., акт 6, том IV, н.д. 602, и.п. 12327, п. л. 4403. Данъчната оценка на имота е в размер на 1 327.60 лв. (хиляда триста двадесет и седем лева и шестдесет ст.), съгласно Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112004108/21.03.2024 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 **6 150 лв.** (шест хиляди сто и петдесет лева).

2. Поземлен имот с планоснимачен № 148 (сто четиридесет и осем) с площ от 495 кв.м. (четиристотин деветдесет и пет кв.м.), находящ се в квартал 13 (тринадесети) по

кадастралния план на село Каменица, утвърден със Заповед № 330/1993 година, община Струмяни, област Благоевград, допълнен и одобрен със Заповед № 3-267/25.09.2023 година на кмета на общината, при граници и съсед: улица, река Каменица, поземлен имот с планоснимачен № 87, поземлен имот с планоснимачен номер 85 (осемдесет и пет) и УПИ I – 84 (първи с планоснимачен номер осемдесет и четири) представлява - частна общинска собственост и има съставен Акт за частна общинска собственост № 2009/11.12.2023 година, вписан в службата по вписванията: Вх. рег. 4267/Дв. вх. 21.12.2023 г., акт 188, том 16, д. 3175/2023, имотна партида: 59543. Данъчната оценка на имота е в размер на 1 241.50 лв. (хиляда двеста четиридесет и един лева и петдесет ст.), съгласно Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112004107/21.03.2024 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 **5 000 лв.** (пет хиляди лева).

Към момента гореописаните имоти са незастроени и свободни. Намират се в регулационния план на село Каменица. Същите са пустеещи и не се използват 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 имотите, 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 имотите и постъпване на приходи в общинския бюджет.

Имота е включени 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:

- Урегулиран поземлен имот VIII с площ от 602 кв. м., находящ се в квартал 20 по РП на село Каменица.

- Поземлен имот № 148 с площ от 495 кв.м., находящ се в квартал 13 по КП на село Каменица.

Настоящото предложение за продажба е мотивирано от следните причини:

1. Има изявени интереси 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:

Проект!

РЕШЕНИЕ

Общински съвет Струмяни реши:

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

Урегулиран поземлен имот VIII (осми) с площ от 602 кв.м. (шестотин и два кв.м.), находящ се в квартал 20 (двадесети) по регулационния план на село Каменица, утвърден със Заповед № 330/1993 година, община Струмяни, област Благоевград, при граници и съседни: от север – улица, от изток – зелена площ; от юг – улица, от запад УПИ VII (седми), община Струмяни, област Благоевград, описан в Акт за частна общинска собственост № 817/16.05.2011 година, вписан в службата по вписванията: Дв. Вх. 850/17.05.2011 г., акт 6, том IV, н.д. 602, и.п. 12327, п. л. 4403.

2. Одобрява пазарна оценка изготвена от независим оценител на описания имот в т. I в размер на **6150.00 лв.** (шест хиляди сто и петдесет 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.

II. 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:

Проект!

РЕШЕНИЕ

Общински съвет Струмяни реши:

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

Поземлен имот с планоснимачен № 148 (сто четиридесет и осем) с площ от **495 кв.м.** (четиристотин деветдесет и пет кв.м.), находящ се в квартал 13 (тринадесети) по кадастралния план на село Каменица, утвърден със Заповед № 330/1993 година, община Струмяни, област Благоевград, допълнен и одобрен със Заповед № 3-267/25.09.2023 година на кмета на общината, при граници и съседни: улица, река Каменица, поземлен имот с планоснимачен № 87, поземлен имот с планоснимачен номер 85 (осемдесет и пет) и УПИ I – 84 (първи с планоснимачен номер осемдесет и четири, описан в Акт за частна общинска собственост № 2009/11.12.2023 година, вписан в службата по вписванията: Вх. рег. 4267/Дв. вх. 21.12.2023 г., акт 188, том 16, д. 3175/2023, имотна партида: 59543.

2. Одобрява пазарна оценка изготвена от независим оценител на описания имот в т. 1 в размер на **5000.00 лв.** (пет хиляди 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 № 817/16.05.2011 година, вписан в службата по вписванията: Дв. Вх. 850/17.05.2011 г., акт 6, том IV, н.д. 602, и.п. 12327, п. л. 4403;

2. Скица с изх. № 71/13.03.2024 г. – издадена от Община Струмяни;

3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112004108/21.03.2024 г. – издадено от община Струмяни;

4. Пазарна оценка на обект: Урегулиран поземлен имот VIII с площ от 602 кв.м. в квартал 20 по РП на село Каменица, 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.

5. Акт за частна общинска собственост № 2009/11.12.2023 година, вписан в службата по вписванията: Вх. рег. 4267/Дв. вх. 21.12.2023 г., акт 188, том 16, д. 3175/2023, имотна партида: 59543.

6. Скица с изх. № 311/28.11.2023 г. – издадена от Община Струмяни, презаверена на 29.03.2024 година;

7. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112004107/21.03.2024 г. – издадено от община Струмяни

8. Пазарна оценка на обект: поземлен имот с планоснимачен № 148 с площ от 495 кв.м. в квартал 13 по КП на село Каменица, 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



ЕМИЛ ИЛИЕВ

Кмет на община Струмяни

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА:

ОБЕКТ : ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ПЛАНОСНИМАЧЕН №148 С ОБЩА ПЛОЩ – 495 м²
В Т.Ч. ОЦЕНЯВАНА ПЛОЩ - 495 м²

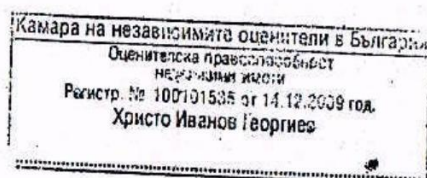
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ :

КВ.13 ПО КАДАСТРАЛНИЯТ ПЛАН НА С. КАМЕНИЦА,
ОБЩИНА СТРУМЯНИ, ОБЛ. БЛАГОЕВГРАД.

02.04. 2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ:

/ инж. Христо Иванов Георгиев/



Изготвено в 3 екз.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМОСТ

I. Обект: Поземлен имот с планоснимачен № 148 по кадастралният план на с.Каменица.

Обект на настоящата пазарна оценка:

Площ в размер на 495 м2 (четирисотин деветдесет и пет кв.м.)

* Собственик - Община Струмяни, съгласно АКТ № 2009 за частна общинска собственост с дата на съставяне 11. 12.2023г.

* Местонахождение на ПИ с планоснимачен № 148 :

кв.13 по кадастралния план на с.Каменица, община Струмяни , област Благоевград.

ПИ с планоснимачен № 148 : кв.13 с обща площ 495 м2(общинска собственост.)

ОЦЕНКА :

Оценявана площ: (незастроена)

495,00 м2.

Цена: 5000,00 лева или 2556,00 Э

Словом: Пет хиляди лева, 0 ст..

Цена на 1 м2 – 10,11 лв./лв.

Словом: Десет лева, 10 ст.

Или 5,16 Э/м2

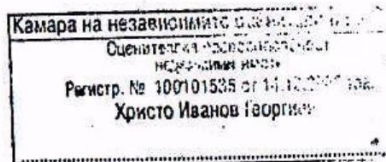
* Цените са без ДДС!

Дата: 02.04.2024 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:

Разработката представя резултатите от оценката на поземлен имот с плано̀снимачен № 148 (сто четиридесет и осем м2) незастроен, с обща площ 495 м2:

*Оценявана площ, обект на настоящата пазарна оценка:
Цялата площ на горепосочения поземлен имот с плано̀снимачен № 148 в размер на 495 м2.

- Собственик - Община Струмяни, съгласно АКТ № 2009 за частна общинска собственост с дата на съставяне 11.12.2023г.
- Местонахождение на поземлен имот с плано̀снимачен № 148: кв.13 по кадастралния план на с.Каменица, община Струмяни, област Благоевград.
- Възложител: Кмета на община Струмяни – Емил Илиев, съгласно възлагателно писмо с изх. № 0804-299 от 27.03.2024 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, имот с плано̀снимачен № 148, находящ се в кв.13 по кадастралният план на с. Каменица, община Струмяни необходима за покупко-продажба.

Пазарната цена се определя във връзка с процедури 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: 02.04. 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)..

* Ползван метод на оценка:

* МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:

I. 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 описанието на заданието и е следната:
 - А. Възлагателно писмо с изх. № 0804-299 от 27.03.2024 г. от Кмета на община Струмяни – Емил Илиев.
 - Б. АКТ № 2009 за частна общинска собственост с дата на съставяне : 11.12.2023 г.
 - В. Скица на имота (ПИ № 148, кв.13 по кадастралния план на с.Каменица, община Струмяни, област Благоевград, с изх. № 311 от 28.11.2023 г. заверена за 2024 г. на 29.03.2024 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.
 - Е. 1. Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК изх. № /5112004107/ 21.03.2024 г. и балансова стойност на имота в общината- 3450 лв.

II.ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

II.1.МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ:

Недвижимият имот, обект на настоящата оценка с планоснимачен № 148 и площ 495,00 кв.м., представлява ПИ, ситуиран в кв. 13 по регулационния план на с.Каменица, община Струмяни, област Благоевград, утвърден със Заповед №3- 267 /25.09.2023 г. на Кмета на община Струмяни.

II.2.ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:

- Оценяваният имот с планоснимачен № 148 и площ 495 м2, находящ се в кв. 13 по кадастралния план на с. Каменица, община Струмяни. (КП е утвърден със Заповед №330/ 1993 г.)
Изменение със Заповед №3- 267 /25.09.2023 г. на Кмета на община Струмяни.
- Собственост: ЧОС, по силата на АКТ № 2009.
Дата на съставяне на акта: 11.12.2023 г.,
Акта е отразен по описа на РС гр.Сандански с вх.рег.№ 4267/ Д.вх.№ 4247/ 21.12.2023 г. Акт № 188, т.16, дело № 3175/ 2023 г. имотна партида 59543 и представлява частна общинска собственост на община Струмяни.
- Издадена е Скица на имота с изх. № 311 от 28.11.2023 г., заверена за 2024 г.

В оценяваният ПИ няма построени сгради и съгласно горе цитираното възлагателно писмо и приложената скица, сгради и съоръжения липсват като обект на настоящата оценка.

II.3.ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ:

1. ПИ № 148, кв.13 по кадастралния план на с.Каменица, община Струмяни, област Благоевград.

А. Граници и съсед: улица, река Каменица, ПИ № 85, кв. 13; УПИ – I-84, кв. 13;

Б. Инженерна инфраструктура на имота:
Частично изградена инженерна инфраструктура – ток, вода-да, канализация-не. Улицы с трайна настилка – не.

В. Инженерната инфраструктура е със следните характеристики:

- *** вода;
- канализация
- *** електрозахранване;
- Топлофикация: централизирана и локална - (липсват)
- *** телефонизация;
- тротоар;
- *** районно осветление;
- улична настилка- (трайна асфалтова – не); *** отдалечена
- близост до паркинг; *** отдалечена
- близост до спирка на обществен транспорт

• **КОМЕНТАР:**

* районът, в който се намира оценяваният имот е формиран като площадно пространство.

* Предимства и недостатъци на населеното място:
с. Каменица, с ЕКАТТЕ 35818 и ВЛГ 49-08 е на 21 км. от гр. Сандански, балнеоложки и курортен град.

- Функционален тип на населеното място: VIII, Категория 8 - * МРРБ / Заповед № РД-02-14-2021/ 14.08.2012 г. (обн. ДВ, бр. 55, 28.08.2012 г., неофициален раздел, актуализация 27.11.2018 г.)
- Поземленият имот е в регулация.
Видно от огледа на недвижимия имот и приложената от възложителя на оценката скица с изх. № 311 от 28.11.2023 г., заверена за 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.

ЧАСТ: 1. Оценка на земята:

Дата на огледа: 29.03.2024 г.

ОБЕКТ: Недвижим имот ПИ №148, незастроен, с обща площ 495 м2:

- **Площ, обект на настоящата пазарна оценка:**
ПИ с планоснимачен № 148 (сто и четиридесет и осем) е с площ 495 м2.
*Собственик: Община Струмяни, по силата на
АКТ № 2009 за частна общинска собственост с дата на съставяне 11. 12.2023г.
- **Местонахождение на ПИ №148,;** кв.13 по кадастралния план на с. Каменица..
В имота няма застроени сгради..

Инфраструктура:

Района е частично благоустроен, улицата е без тротоари и трайна асфалтова настилка.

Района е водоснабден, електрифициран , но не е канализиран.

- 5.Характеристика на земята:

5.1.Общи данни за имота:

Обект на настоящата експертна оценка е ПИ с планоснимачен № 148 (сто и четиридесет и осем) с площ 495 м2 – собственост на Община Струмяни, съгласно издадената скица на имота с изх. № 311 от 28.11.2023 г. , заверена за 2024 г.на 29.03.2024 г.

5.2.Функционален тип на населеното място: с.Каменица – VIII;

Категория 8 * МРРБ / Заповед № РД-02-14-2021/ 14.08.2012 г.(обн. ДВ, бр.55,28.08.2012 г., неофициален раздел). актуализация 27.11.2018 г.)

5.3.Разстояние до населеното място: в регулация,.

5.4.Разстояние от Републиканската пътна мрежа: граничи.

5.5. Отстояние от национални курорти – 21 км.

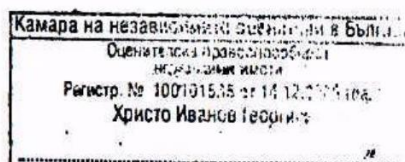
5.6. I зона.

Лицензиран оценител:

/инж.Христо Иванов Георгиев/

02. 04.2024 год.

(Изготвено в три еднообразни екземпляра)



III. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ОБЕКТ:

III.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 влиянието 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
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 557м2–от тях оценявана 82 м2 терен равен, с комуникации- ток, вода, канал. /незастроен /	Корекция за местоположение	км	0 %
		Корекция за параметри земя	Кп	-10%
		Корекция за застроеност	Кз	0
		Корекция за инж. инфраструктура	Ки	-5%
		Транспортна достъпност	Кд	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Кф и отстояние от пазари	Кп	-5%
		Коригирана цена		11,60
ИМОТ №2	Парцел: община Струмяни	760	6540	8,60
ОСОБЕНОСТИ	В регулационния план на с.Каменица, община Струмяни - УПИ IV, кв.20 – терен равен, с комуникации- ток, вода, канализация -не. незастроен реализирана сделка .	Корекция за местоположение	Км	0 %
		корекция за параметри земя	Кп	+5%
		Корекция за застроеност	Кз	0%
		Корекция за инж. инфраструктура	Ки	0%
		Транспортна достъпност	Кд	0
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Корекция за отстояние на пазари	Кп	0
		Коригирана цена		9,03
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	0%
		Корекция за параметри земя	Кп	+5%
		Корекция за застроеност	Кз	0
		Корекция за инж. инфраструктура	Ки	0%
		Транспортна достъпност	Кд	0,0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Корекция за отстояние на пазари	Кп	-5%
		Коригирана цена		9,71
		Средна цена лева/м2		10,11

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.

	Прието	495,00	5004,00	К и	10,11
--	--------	--------	---------	-----	-------

Пазарната стойност на оценяваният обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към 02.04. 2024 год. е : 5004, 00 лева- (Кръгло- 5000,00 лв.) за 495,00 м2. (Оценката е без ДДС)

Получената пазарна стойност на оценяваният обект по Метода на пазарните аналози е: 5004,00 лева

Кръгло: 5000,00 лв. (Пет хиляди лева).

Имота не е застроен със сгради.

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

ПОЛУЧЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

* ПИ с планоснимачен № 148, ситуиран в кв.13, съгласно кадастралния план на с. Каменица и с оценявана площ 495 м2, ЧОС, съгласно АКТ № 2009 / 11.12.2023 г. към 02.04.2024г. е с пазарна оценка в размер на 5004,00 лева или 2558,50.€.

Кръгло: : 5000,00 лв. или 2558,00 €.

Словом: Пет хиляди лева, 0 ст.

Цена на 1 м2 = 10,10 лв.

Приложения:

1. Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК изх. № 5112004107 / 21.03.2024 г.

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

3. Скица за имота изх. № 311/ 28.11.2023 г, заверена за 2024 г. на 29.03..2024 г.

4. Акт №2009 за частна общинска собственост / 11.12.2023 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.

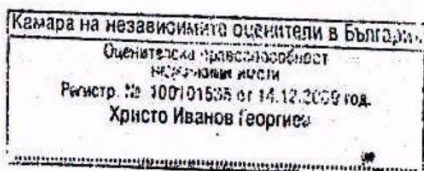
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.

Оценител: ...

/ инж. Христо Иванов Георгиев /

02.04.2024г.

изготвено в 3 екз.



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101535 от 14 декември 2009 год.

ХРИСТО ИВАНОВ ГЕОРГИЕВ

роден на 28 март 1941 год. в с. Горна Брезница, община Кресна

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на:
Лиценз № 4680 от 20.05.1996 год. от Агенцията за приватизация

Зират с оригинала

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 1001:1535 от 14.12.2009 год.
Христо Иванов Георгиев

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



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

Служба по вписванията гр. Сандански

Вх. рег. № 188/2023 г.

Акть № 188 том 16 / дело № 3175

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____ кв. № _____ 20 _____ г.

Съдия по вписванията: _____

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Емил Илиев

(име и фамилия)

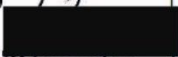
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

А К Т № 2009
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.12.2023 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	Поземлен имот с планоснимачен номер 148 (сто четиридесет и осем) с площ от 495 кв.м. (четиристотин деветдесет и пет квадратни метра), находящ се в квартал 13 (тринадесети) по кадастралния план на село Каменица, утвърден със Заповед № 330/1993 година, допълнен и одобрен със Заповед № 3-267/25.09.2023 година на Кмета на община Струмяни.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с планоснимачен номер 148 (сто четиридесет и осем), находящ се в квартал 13 (тринадесети) по кадастралния план на село Каменица, община Струмяни, област Благоевград, утвърден със Заповед № 330/1993 година, допълнен и одобрен със Заповед № 3-267/25.09.2023 година на Кмета на община Струмяни.

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	улица, река Каменица; поземлен имот с планоснимачен номер 87 (осемдесет и седем); поземлен имот с планоснимачен номер 86 (осемдесет и шест); поземлен имот с планоснимачен номер 85 (осемдесет и пет) и УПИ I - 84 (първи с планоснимачен номер осемдесет и четири)
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1241.50 лв. (хиляда двеста четиридесет и един лева и петдесет стотинки)
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Община Струмяни с Булстат: 000024713	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЛБЕНА БЛАГОЕВА КОМИТОВА - СТ.ИНСП. Д-Я "МПОСООСФСТРЗО" 62  (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

Изм. № 5112004107 / 21.03.2024 г.
РНУ: fedd84f3-d572-437c-85be-8baa225c0ce8

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 партида № 5112F5217, находящ се в 2826 с.КАМЕНИЦА, планоснимачен номер 148 от 2023 квартал 13, УП парцел..... одобрен през 2023 г., идентификатор на поземления имот..... представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	495,00		1/1	1 241,50	1 241,50

данъчната оценка на гореописания имот е: 1241.50 лв. словом
ХИЛЯДА ДВЕСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 1241.50 лв. словом
ХИЛЯДА ДВЕСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 50 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 30.06.2024 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. № 5112004107/21.03.2024 г., за да послужи пред Служба по
вписвания - Сандански.
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СТРУМЯНИ , актуални към 21.03.2024 г.

Подпис:

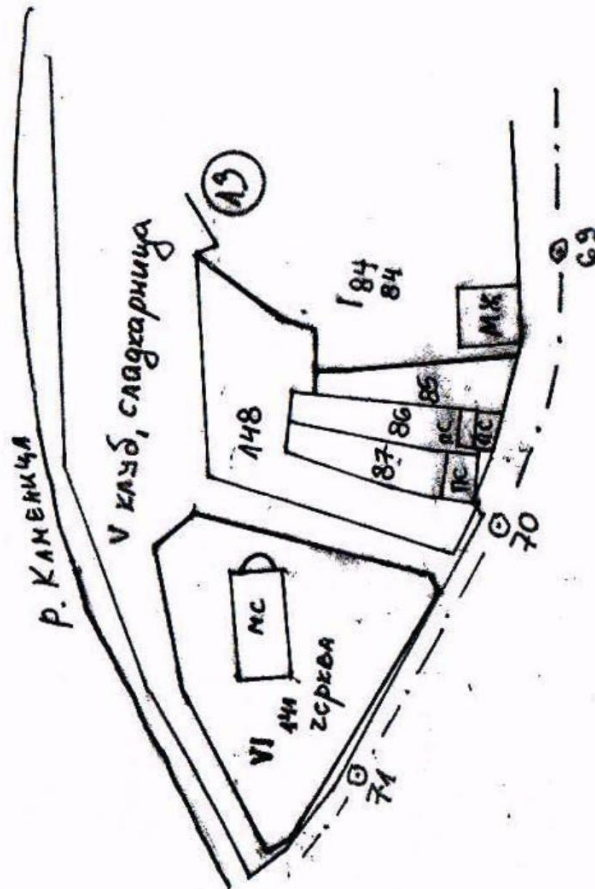
Издам: Иван Сашков Стойчев



РБ
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
с. Струмяни
Изх. №311 от 28.11.2023 год.

СКИЦА

ПИ-№148, кв.13 по КП на с. Каменица
Община Струмяни



ПИ-№148, кв.13 по КП на с. Каменица одобрен със Заповед
№3-267/25.09.2023 г. на Кмета на община Струмяни е с площ
495 кв.м.

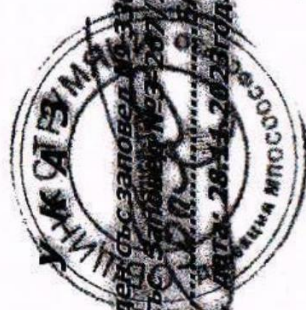
Скицата важи за 2024 г.

Презаверена на 29.03.2024 г.

/Б. Писков



Скицата се издава служебно за съставяне на акт за общинска
собственост.



КП. е утвърден със заповед №330/1993 год.
И изменен със заповед №330/25.09.2023 г.
копирай
с. Струмяни, дат. 28.11.2023 г.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА :

ОБЕКТ : УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII С ОБЩА ПЛОЩ – 602 м²
В Т.Ч. ОЦЕНЯВАНА ПЛОЩ - 602 м²

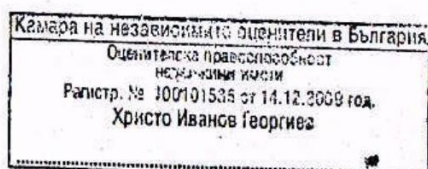
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ :

КВ.20 ПО РЕГУЛАЦИОННИЯТ ПЛАН НА С. КАМЕНИЦА,
ОБЩИНА СТРУМЯНИ, ОБЛ. БЛАГОЕВГРАД.

01.04. 2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ:...

/ инж. Христо Иванов Георгиев/



Изготвено в 3 екз.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМИМОТ

I. Обект: Урегулиран поземлен имот VIII по регулационният план на с.Каменица.

Обект на настоящата пазарна оценка:

Площ в размер на 602 м2 (шестстотин и два кв.м.)

* Собственик - Община Струмяни, съгласно АКТ № 817 за частна общинска собственост с дата на съставяне 16. 05.2011г.

* Местонахождение на УПИ VIII :

кв.20 по регулационния план на с.Каменица, община Струмяни , област Благоевград.

УПИ VIII : кв.20 с обща площ 602 м2 (общинска собственост.)

ОЦЕНКА :

Оценявана площ: (незастроена)

602,00 м2.

Цена: 6150,00 лева или 3144,00 Э

Словом: Шест .хиляди, сто и петдесет лева, 0 ст..

Цена на 1 м2 – 10,21лв.

Словом: Десет лева, 21 ст.

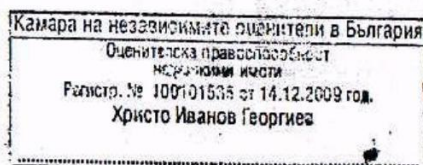
Или 5,22 Э/м2

* Цените са без ДДС!

Дата: 01.04.2024 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:

Разработката представя резултатите от оценката на поземлен УПИ VIII-незастроен, с обща площ 602 м2:

***Оценявана площ, обект на настоящата пазарна оценка:**

Цялата площ на горепосочения урегулиран поземлен имот VIII в размер на 602 м2.

- Собственик - Община Струмяни, съгласно АКТ № 817 за частна общинска собственост с дата на съставяне 16.05.2011г.
- Местонахождение на УПИ VIII, кв.20 по регулационния план на с.Каменица, община Струмяни , област Благоевград.
- Възложител: Кмета на община Струмяни – Емил Илиев, съгласно възлагателно писмо с изх. № 0804-300 от 27.03.2024 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, имот УПИ VIII, кв.20 по регулационния план на с.Каменица, община Струмяни , област Благоевград. необходима за покупко-продажба.

Пазарната цена се определя във връзка с процедури 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: 01.04. 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)..

* Ползван метод на оценка:

* МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:

I. 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. № 0804-300 от 27.03.2024 г. от Кмета на община Струмяни – Емил Илиев.
 - Б. АКТ № 817 за частна общинска собственост с дата на съставяне : 16.05.2011 г.
 - В. Скица на имота - УПИ VIII, кв.20 по регулационния план на с.Каменица, община Струмяни, област Благоевград с изх. № 71 от 13.03.2024 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.
 - Е. 1. Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК изх. № /5112004108/ 21.03.2024 г. и балансова стойност на имота в общината- 1505 лв.

II.ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

II.1.МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ:

Недвижимият имот, обект на настоящата оценка УПИ VIII, по кадастралния и регулационен план на с.Каменица, община Струмяни, област Благоевград с площ 602,00 кв.м., представлява УПИ, ситуиран в кв. 20.

*Регулационния план на с.Каменица, община Струмяни, област Благоевград е утвърден със Заповед №330 /1993 г. на Кмета на община Струмяни.

II.2.ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:

- Оценяваният имот УПИ VIII с площ 602 м2, находящ се в кв. 20 по кадастралния и регулационен план на с. Каменица, община Струмяни. (КРП е утвърден със Заповед №330/ 1993 г.)
Изменение със Заповед №3- 267 /25.09.2023 г. на Кмета на община Струмяни.
- Собственост: ЧОС, по силата на АКТ № 817.
Дата на съставяне на акта: 16.05.2011 г.,
Акта е отразен по описа на РС гр.Сандански с вх.рег.№ 850/ Д.вх.№ 850/ 17.05.2011 г. Акт № 6 т.IV, н.дело № 607/ 2023 г. имотна партия 17377, п.л.4403 и представлява частна общинска собственост на община Струмяни.
- Издадена е Скица на имота с изх. № 71 от 13.03.2024 г.

В оценяваният УПИ няма построени сгради и съгласно горе цитираното възлагателно писмо и приложената скица, сгради и съоръжения липсват като обект на настоящата оценка.

II.3. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ:

- УПИ VIII, кв.20 по кадастралния и регулационен план на с.Каменица, община Струмяни, област Благоевград,

А. Граници и съседи: север – улица; изток – зелена площ, юг – улица; УПИ – VII, кв.20;

Б. Инженерна инфраструктура на имота: Частично изградена инженерна инфраструктура – ток, вода-да, канализация-не. Улицы – без трайна настилка

В. Инженерната инфраструктура е със следните характеристики:

- *** вода;
- Канализация -
- *** електрозахранване;
- Топлофикация: централизирана и локална - (липсват)
- *** телефонизация;
- тротоар;
- *** районно осветление;
- улична настилка - (трайна – не);
- близост до паркинг;
- близост до спирка на обществен транспорт *** отдалечена

• КОМЕНТАР:

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

* Предимства и недостатъци на населеното място:

с.Каменица, с ЕКАТТЕ 35818 и BLG 49-08 е на 21 км. от гр.Сандански, балнеоложки и курортен град.

• Функционален тип на населеното място: VIII, Категория 8 - * МРРБ / Заповед № РД-02-14-2021/ 14.08.2012 г. (обн. ДВ, бр.55, 28.08.2012 г., неофициален раздел, актуализация 27.11.2018 г.)

- Поземленият имот е в регулация.

Видно от огледа на недвижимия имот и приложената от възложителя на оценката скица с изх. № 311 от 28.11.2023 г., заверена за 2024 г. терена е формиран като „Жилищна зона“ и следва да се отпрежда за строеж на сгради с горепосоченото предназначение. Към датата на оценката това предназначение е приоритетно, изпълнено, актуално и не е изчерпано.

ЧАСТ: I. Оценка на земята:

Дата на огледа: 29.03.2024 г.

ОБЕКТ: Недвижим имот УПИ VIII, незастроен, с обща площ 602 м2:

- **Площ**, обект на настоящата пазарна оценка:
УПИ VIII, кв.20 е с площ 602 м2.
- ***Собственик:** Община Струмяни, по силата на
АКТ № 817 за частна общинска собственост с дата на съставяне 16.05.2011г.
- **Местонахождение** на УПИ VIII,: кв.20 по кадастралния и регулационен план на с. Каменица..
В имота няма застроени сгради..

Инфраструктура:

Района е частично благоустроен, улиците са без тротоари .

Района е водоснабден и електрифициран, но не е канализиран.

- 5.Характеристика на земята:

5.1.Общи данни за имота:

Обект на настоящата експертна оценка е УПИ с площ 602 м2 – собственост на Община Струмяни, съгласно издадената скица на имота с изх. № 71 от 13.03.2024 г

5.2.Функционален тип на населеното място: с.Драката – VIII;

Категория 8 * МРРБ / Заповед № РД-02-14-2021/ 14.08.2012 г.(обн. ДВ, бр.55,28.08.2012 г., неофициален раздел). актуализация 27.11.2018 г.)

5.3.Разстояние до населеното място: в регулация;.

5.4.Разстояние от Републиканската пътна мрежа: граничи.

5.5. Отстояние от национални курорти – 21 км.

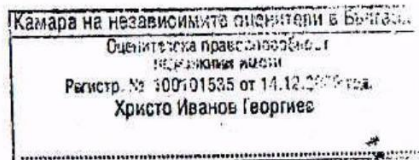
5.6. Г зона.

Лицензиран оценител

/инж.Христо Иванов Георгиев/

01. 04.2024 год.

(Изготвено в три еднообразни екземпляра)



III.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ОБЕКТ:

III.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.п.)**, **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	-5%
		Корекция за параметри земя	Кп	0%
		Корекция за застроеност	Кз	0%
		Корекция за инж. инфраструктура	Ки	-5%
		Транспортна достъпност	Кд	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Кф и отстояние от пазари	Кп	-5%
		Коригирана цена		12,32
ИМОТ №2	Парцел: община Струмяни	760	6540	8,60
ОСОБЕНОСТИ	В регулационния план на с. Каменица, община Струмяни - УПИ IV, кв. 20 – терен равен, с комуникации- ток, вода, канализация - не. незастроен реализирана сделка .	Корекция за местоположение	Км	0%
		корекция за параметри земя	Кп	0%
		Корекция за застроеност	Кз	0%
		Корекция за инж. инфраструктура	Ки	0%
		Транспортна достъпност	Кд	0
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Корекция за отстояние на пазари	Кп	0
		Коригирана цена		8,60
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	0%
		Корекция за параметри земя	Кп	+5%
		Корекция за застроеност	Кз	0
		Корекция за инж. инфраструктура	Ки	-5%
		Транспортна достъпност	Кд	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Корекция за отстояние на пазари	Кп	-5%
		Коригирана цена		9,71
		Средна цена лева/м2		

			К и	
	Прието	602,00	6146,00	10.21

Пазарната стойност на оценяваният обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към 01.04. 2024 год. е : 6146,00 лева- (Кръгло- 6150, лв.) за 602,00 м2. (Оценката е без ДДС)

Получената пазарна стойност на оценяваният обект по Метода на пазарните аналози е:
6146,00 лева

Кръгло: 6150 ,00 лв. (Шест хиляди сто и петдесет лева).

Имота не е застроен със сгради .

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

ПОЛУЧЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

* УПИ VIII, ситуиран в кв.20, съгласно кадастралния и регулационен план на с. Каменица, с оценявана площ 602 м2 , ЧОС, съгласно АКТ № 817 / 16.05.2011 г. към 01.04.2024г. е с пазарна оценка в размер на 6146,00 лева

Кръгло: : 6150,00 лв. или 3144 ,00 Э.

Словом: Шест хиляди и сто и петдесет лева, о ст.

Цена на 1 м2 = 10,21 лв.

Приложения:

1. Удостоверение за данъчна оценка по чл.264,ал. 1 от ДОПК изх . № 5112004108 / 21.03.2024 г.
2. Карта №1 за оценка на недвижимия имот (земя).
3. Скица за имота изх. № 71/ 13.03.2024 г,
4. Акт № 817 за частна общинска собственост / 16.05.2011 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

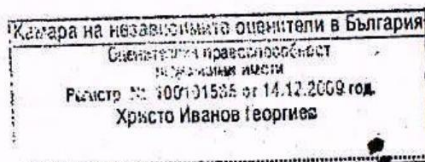
Закон за независимите оценители – ДВ бр.98/ 2008 г.

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.

Оценител: / инж. Христо Иванов Георгиев /

01.04.2024

изготвено в 3 екз.



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101535 от 14 декември 2009 год.

ХРИСТО ИВАНОВ ГЕОРГИЕВ

роден на 28 март 1941 год. в с. Горна Брезница, община Кърна

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на:
Лиценз № 4680 от 20.05.1996 год. от Агенцията за приватизация

Възрит с оригинала

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101535 от 14.12.2009 год.
Христо Иванов Георгиев



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



Фв. вх. № 850/17.05.2011 г.
Ак № 6, т. II, н. р. № 602
ч. II. 12327, т. I. 4403

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

УТВЪРЖДАВАМ: _____

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Валентин Чиликов
(име и фамилия)



Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНЕ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНЕ _____

(име и фамилия)



А К Т № 817
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.05.2011 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал. 1, т. 7, във връзка с чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот VIII /осми/ с площ от 602 кв.м. /шестстотин и два квадратни метра/, находящ се в квартал 20 /двадесети/ по регулационния план на с. Каменица, общ. Струмьяни
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Каменица, общ. Струмьяни, квартал 20 /двадесети/, Урегулиран поземлен имот VIII /осми/
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север: улица; Изток: зелена площ; Юг: улица Запад: УПИ VII /седми/
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 372,60 лв. /хиляда триста седемдесет и два лева и шестдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: БИЛЯНА ЗЛАТИНОВА - СТ.ЕКСП. „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ” (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

Изх. № 5112004108 / 21.03.2024 г.
РНУ: b87a51d0-42ac-42e7-9c90-ecdab910a21b

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 партид № 000024713 052, находящ се в 2826 с.КАМЕНИЦА НЕИЗВЕСТНА, планоснимачен номер 1993 квартал 20, УПИ парцел VIII одобрен през г. , идентификатор на поземления им и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	602,00			1.00	1 372,60	1 372,6

данъчната оценка на гореописания имот е: 1372.60 лв. словом
ХИЛЯДА ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 1372.60 лв. словом
ХИЛЯДА ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 60 СТ.

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

Задълженията са по декларация по чл.17 с вх.№ М64 / 17.05.2011 ,партида М64_17052011

Име, презиме, фамилия	ЕИК по БУЛСТАТ	Общо по вид задължение, лв.
-----------------------	----------------	--------------------------------

ОБЩИНА СТРУМЯНИ	000024713	Няма непогасени задължения за имота
-----------------	-----------	--

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2024 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствен 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. № 5112004108/21.03.2024 г., за да послужи пред Служба по вписвания - Сандански.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СТРУМЯНИ, актуални към 21.03.2024 г.

Подпис:

Издам: Иван Сандкович Стойчев

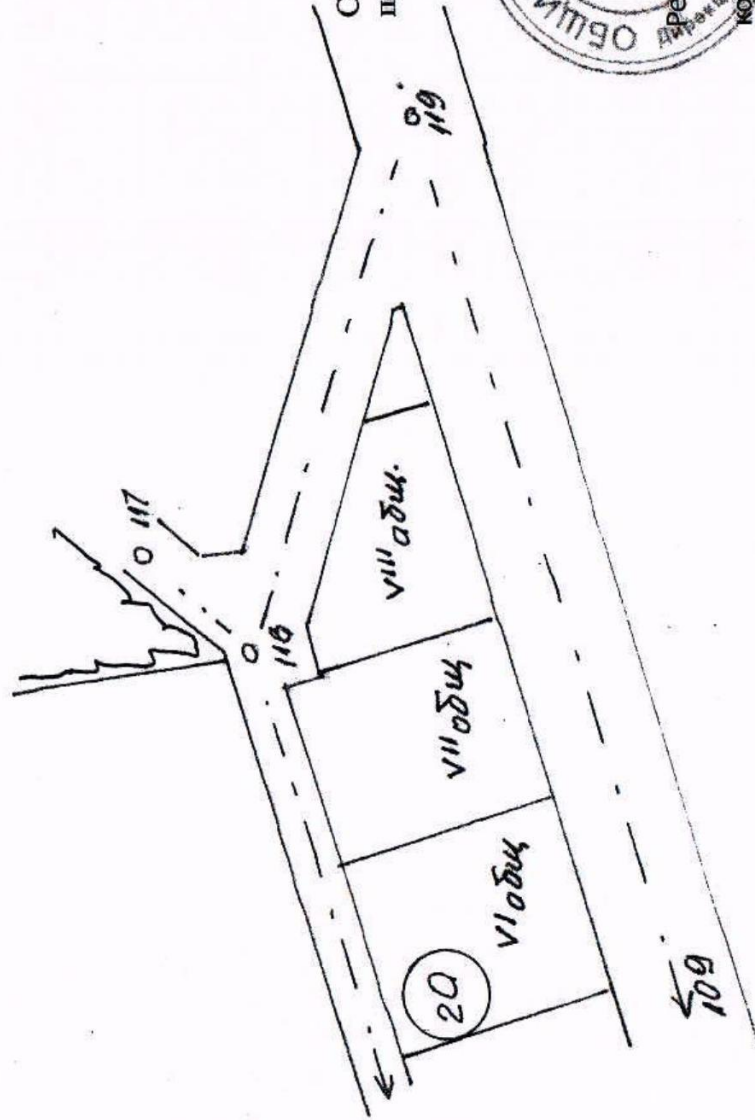


Р Б
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
С. СТРУМЯНИ
Изх. № 71/ 13.03.2024 год.
Община Струмяни

СКИЦА

УПИ VIII, кв.20
по КРП на с. Каменица
Община Струмяни
Имотът е общинска собственост
Съгласно АКТ № 817/ 16.05.2011год.
за частна общинска собственост

УПИ VIII, кв. 20 по РП на с. Каменица
е с обща площ - 602 кв.м.



Скицата се издава за пазарна оценка и
провеждане на процедура за търг.



У К А З

заповед № 330/ 1993 год.
...../Невена Стоянова/
03.2024 г.
с.Струмяни, да

