



ОБЩИНА КРЕСНА – ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

2840 гр.Кресна, ул. "Македония" №96, тел.07433/87-30, <http://kresna-bg.com>

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ГР. КРЕСНА
ул. „Македония“ № 96
Изм. № 0900-65
01.04.2025 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ НИКОЛАЙ КИРИЛОВ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КРЕСНА

Относно: Продажба на имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ IX-75 /Урегулиран поземлен имот девети, планоснимачен номер седемдесет и пет/, кв. 17 /квартал седемнадесети/ по ПР на с. Долна Градешница, община Кресна, с площ от 560 кв. м. /петстотин и шестдесет квадратни метра/, в който има законно построена сграда и одобряване на експертна оценка на имота, изготвена от оценител.

ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В ОБА – гр. Кресна е постъпило Заявление с Вх. № 9400-1142/27.02.2025 г. от Йорданка Иванова Драмалиева, която желае да закупи УПИ IX-75 /Урегулиран поземлен имот девети, планоснимачен номер седемдесет и пет/, кв. 17 /квартал седемнадесети/ по ПР на с. Долна Градешница, община Кресна, с площ от 560 кв. м. /петстотин и шестдесет квадратни метра/, в който има законно построена жилищна сграда на етап „груб строеж“-37%., със ЗП – 106,70 кв. м.

Към заявлението е представен нотариален акт за констатиране на собственост върху недвижим имот, придобит по наследство и давностно владение № 129, том II, рег. № 732, дело № 326 от 2024 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 експертна оценка на имота, която възлиза на стойност от 7340 лв. /седем хиляди триста и четиридесет лева/ без ДДС.

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 № 2372/20.02.2025 г., вписан в Агенцията по вписвания към службата по вписвания в гр. Сандански.

Данъчната оценка на имота е на стойност 2215,40 лв.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 3, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, Ви предлагам да вземете следното

РЕШЕНИЕ

ПРОЕКТ!

Общински съвет – гр. Кресна

1.Одобрява експертна оценка, изготвена от независим оценител в размер на **7340,00 лв. /седем хиляди триста и четиридесет лева/ без ДДС** за продажба на УПИ IX-75, кв. 17 по ПР на с. Долна Градешница, община Кресна, с площ от 560,00 кв. м., върху който има законно построена жилищна сграда на етап „груб строеж“-37%., със ЗП – 106,70 кв. м.

2. Възлага на Кмета на община Кресна да извърши всички действия за правилното и законосъобразно изпълнение на решението на Общински съвет – гр. Кресна, след което да сключи Договор за покупко-продажба с Йорданка Иванова Драмалиева.

Имотът е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025 г. в раздел II, т. 1. Урегулирани поземлени имоти за продажба чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Приложения:

1. Заявление с Вх. № 9400-1142/21.01.2025 г. – 1 стр.
2. Скица с изх. № СК-37/19.02.2025 г. – 1 стр.
3. Данъчна оценка с Изх. № 5106006557/20.03.2025 г. – 1 стр.
4. Договор за учредяване право на строеж № СПС-242/24.09.2004 г. – 3 стр.
5. Нотариален акт № 129, том II, рег. № 732, дело № 326 от 2024 г. – 2 стр.
7. Акт за частна общинска собственост № 2372/20.02.2025 г.
8. Експертна оценка – 12 стр.

НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА КРЕСНА



ПБП/ДС



Служба по вписванията гр. Сагански
 Вх. рег. № 806/20.04.2025
 Акт № 174 том 3 / дело № 591 / 2025
 Партидна книга: том _____ стр. _____
 Начална партида: 04110

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
 МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
 МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
 ОБЩИНА КРЕСНА ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ:
 (подпис и печат)

Вписване по ЗСПВ
 Служба по вписванията:
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:


 (име, фамилия)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
 Николай Георгиев
 (име, фамилия)

**АКТ № 2372
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър
 Досие 2372

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.02.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 1, чл. 56, ал. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ IX-75 /Урегулиран поземлен имот девети, планоснимачен номер седемдесет и пети/, кв. 17 /квартал седемнадесети/ по плана за регулация на с. Долна Градешница, община Кресна, с площ от 560 кв. м. /петстотин и шестдесет квадратни метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Кресна, с. Долна Градешница.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток: УПИ III-74; УПИ IV-76; УПИ V-76 запад: улица север: УПИ X-73, кв. 17 юг: УПИ VIII-75, кв. 17
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2215,40 лв. /две хиляди двеста и петнадесет лева и четиридесет стотинки/.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Община Кресна, БУЛСТАТ 000024720	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Димитрина Йорданова Сребърнова Ст. експерт „Общинска собственост”  (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КРЕСНА

ОБЩИНА КРЕСНА
ул. „Македонија“ №96
Вх. № 9100-1142
27.02.2025г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От 1. Нардана Милова Драганиќа
Адрес Е.Г.Н. 87.07.12.0034
гр. Кресна, ул. Спарта №23
2

Г-Н КМЕТ,

Моля да ми биде разрешено да
закупа члпн 1х-75, № 17 по РР за
с. Долка Градешкица, община Кресна.

Дата:.....2025г.
Гр.Кресна

Подпис: [Signature]



Изх. № 5106006557 / 20.03.2025 г.
РНУ: a86f66b6-98cb-4ab0-8700-dd296def9901

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

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

ЕИК по БУЛСТАТ 000024720

Адрес за кореспонденция
ул. МАКЕДОНИЯ № 96, гр. КРЕСНА 2840

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 2843 с.ДОЛНА ГРАДЕШНИЦА, кадастрален номер 75 от 1958 квартал 17, УПИ парцел IX одобрен през 1958 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:	560,00		1/1	2 215,40	2 215,40

данъчната оценка на гореописания имот е: 2215.40 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 2215.40 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5106006557/19.02.2025 г., за да послужи пред ТАМ КЪДЕТО
Е НЕОБХОДИМО

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КРЕСНА, актуални към 20.03.2025 г.

Подпис:
Издаде: СОНЯ СПАСОВА ТАШЕВА



Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван
материален интерес:
..... 1436.20 ...лв.
Пропорц. такса: 49.17. лв.
Обикн. такса:
Доп. такса:
Всичко:
Сметка №
Кв. № от 08.07.2024

500 лв.
54.17 лв.
Светлозар
ПЕТКОВ
Район на действие
г.с. САНДАНСКИ

НОТАРИУС
РЕГИСТЪР
САБДАНСКИ РАЙОН
БЪЛГАРИЯ

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Вх. рег. № 2024/Кв.к 2025 от 08.07.2024 г.
Акт № 172 том 7 дело № 14825
Партидна книга: том стр. 61527
Такса за вписване по ЗДТ:
..... 10 лв.
Кв. № от Г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

САБДАНСКИ РАЙОН
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

за КОНСТАТИРАНЕ НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМИМОТ
ПРИДОБИТ ПО НАСЛЕДСТВО И ДАВНОСТНО ВЛАДЕНИЕ

№ 129 том II рег. № 732 дело № 326 от 2024 г.

Днес, 08.07.2024г. /осми юли две хиляди двадесет и четвърта година/
СВЕТЛОЗАР ПЕТКОВ - НОТАРИУС рег. №197/сто деветдесет и седем/ в регистъра
на Нотариалната камара с Район на действие - Сандански районен съд, в кантората
ми на ул. "Македония" №55 в град Сандански, на основание приложените документи
към молбата на молителя, **ЙОРДАНКА ИВАНОВА ДРАМАЛИЕВА** с
ЕГН:8707120034, притежаваща л.к. №646226280 изд. на 18.01.2016г. от МВР гр.
Благоевград, постоянен адрес: гр.Кресна, ул. "Спартак" №23, общ.Кресна,
обл.Благоевград и постановление от месец юли 2024г., издадено въз основа на
обстоятелствена проверка, извършена по нотариално дело №326/08.07.2024г. и
съгласно чл. 587 ал. 2 от ГПК, съставих в кантората си в град Сандански, този
нотариален акт с който признавам **ЙОРДАНКА ИВАНОВА ДРАМАЛИЕВА** с
ЕГН:8707120034, притежаваща л.к. №646226280 изд. на 18.01.2016г. от МВР гр.
Благоевград, постоянен адрес: гр.Кресна, ул. "Спартак" №23, общ.Кресна,
обл.Благоевград, за собственик на основание **ДАВНОСТНО ВЛАДЕНИЕ И**
НАСЛЕДСТВО на следният недвижим имот: **Строеж: „Жилищна сграда“**
находяща се в южната част на УПИ-IX-75, /девети/, планоснимачен номер
/седемдесет и пети/, кв.17/седемнадесети/, с Долна Градешница със ЗП=106.70кв.м.
/сто и шест квадратни метра и седемдесет стотни/, изградена до степен на
завършеност „груб строеж“ -37%, /тридесет и седем/ процента, до кога корниз,
съгласно §5т.46 от ДР на ЗУТ и чл.181, ал.1 от ЗУТ, построена в УПИ-IX-75/девети/
отреден за планоснимачен номер седемдесет и пети кв.17/седемнадесети/ по ПР на
с.Долна Градешница, община Кресна, област Благоевград с площ от 800.00кв.м.
частна общинска собственост, одобрен със Заповед №2332/17.04.1958г. на Зам
министра на КСБ гр.София, при граници и съседи: Улица, УПИ-X-73, УПИ-VIII-75,
УПИ-IV-76.

- Данъчната оценка на горепосоченият имот е 1436.20лв./хиляда четиристот тридесет и шест лева и двадесет стотинки/, съгласно удостоверение издадено общ.Кресна.

---Административният адрес на имота е село Долна Градешница, община Кресна област Благоевградска.

Настоящият нотариален акт се състави в шест еднообразни екземпляра. Пр съставянето на акта се представиха следните документи: 1.Постановление п нотариално дело № 326 / 2024г. 2. Удостоверение изх №9400-1072(1)/29.05.2024г. удостоверение с изх.№ОУ-207/29.05.2024г. изд. от Община Кресна, че имота не е общински. 3.Удостоверение изх. № 94Й-00-12/30.05.2019г. изд. от Областна администрация на Област Благоевград, че имота не е държавен. 4. Скица № СК 86/16.04.2024г. 5.Удостоверение за данъчна оценка №5106006080 /03.07.2024г. на имота, изд. от Община Кресна. 6.Удостоверение за наследници с изх.№35/01.04.2024г. изд. от кметство на с. Долна Градешница, общ.Кресна. 7.Квитанции за внесени такси.



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА ЦЕНА НА :

ОБЕКТ : УПИ IX-75, кв. 17, С ПЛОЩ 560 м2

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ :

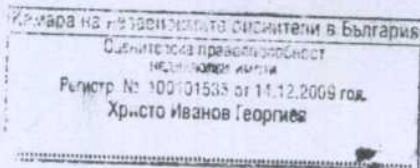
КВ.17 ПО ПР НА С.Д.ГРАДЕШНИЦА,

ОБЩИНА КРЕСНА, ОБЛ. БЛАГОЕВГРАД.

Кресна, 25.03. 2025 год.

ОЦЕНИТЕЛ:.....

/ инж. Христо Иванов Георгиев /



**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

Част: Земя

- **Обект:** Недвижим имот (УПИ IX-75, кв.17) - с площ 560 м2, застроен :
- **Собственик:** Община Кресна.
- **Местонахождение** на УПИ IX-75, кв.17 по ПР на с.Д.Градешница, община Кресна, област Благоевград.

УПИ IX-75, кв.17 – площ 560 м2.

ОЦЕНКА:

Площ 560,00 м2. застроен с МЖС със ЗП = 106,70 м2 - 37% груб строеж (до корниз)

560,00 м2.

Цена:

7340,00 лв.

Кръгло: 7340,00 след корекция за застроеност.

Словом: Седем хиляди триста и четиридесет лева, 0 ст. за 560,00 м2.

Цена на 1 м2- 13,11 лв.

Словом: Тринадесет лева, 11 ст.

* Цените са без ДДС!

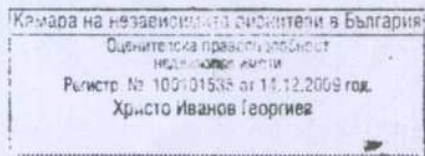
Дата: 25.03.2025 г.

гр.Кресна

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

Описание на заданието: Разработката представя резултата от Оценката на недвижим имот, представляващ УПИ IX-75, с площ 560,00 м2, разположен в кв. 17 по ПР на с. Д. Градешница, община Кресна, област Благоевград.

Собственик: Община Кресна ;

- a. Възложител: Кмета на община Кресна – Николай Георгиев съгласно заповед № 364 от 20.03.2025 г., издадена на основание чл.44 ал.2 от ЗМСМА и във връзка със Заявление № 9400-1142/ 27.02.2025 г. от Йорданка Иванова Драмалиева - ЕГН 8707120034.

- б. Документ за собственост на УПИ IX-75, кв.17– Акт за частна общинска собственост № 2372 с дата на съставяне : 20.02.2025 год.

❖ **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 на основание Решение № 193 по протокол №15/ 01.03.2021 г. на Об.С гр.Кресна във връзка с процедури по продажба, съгласно регламентираната за целта нормативна уредба (Наредба за разпореждане с общинско имущество на територията на община Кресна.)

❖ **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: 25.03. 2025 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).*

ОЦЕНКА:

а. Правен статус:

Процедурата за оценка на УПИ IX-75 с площ 560 м2, ситуиран в кв.17 е във връзка с постъпило Заявление с вх. № 9400- 1142/ 27.02.2025 г. от Йорданка Иванова Драмалиева - ЕГН 8707120034 за покупка на горепосоченото УПИ IX-75

и по повод Заповед № 364 с възложител: Кмета на община Кресна – Николай Георгиев от 20.03.2025 г., за определяне на справедлива пазарна стойност, необходима за покупко-продажба на имота.

Оценяваният недвижим имот е частна общинска собственост.

- Местонахождение: УПИ IX-75 с площ 560 м², кв.17 по ПР на с.Д. Градешница,
- ПР на с.Долна Градешница е одобрен със Заповед № 2332/17.04.1958 г. на Зам. Министъра на КСБ, гр.София и Заповед № 21700/05.02.2024г.
- **Инженерна инфраструктура на имота:**
 - *вода;
 - * канализация
 - *електрозахранване
 - Топлофикация: централизирана и локална - (липсват)
 - * телефонизация;
 - * Тротоар-
 - * районно осветление;
 - *улична настилка;
 - близост до паркинг- не;
 - близост до спирка на обществен транспорт *** отдалечена
- **КОМЕНТАР:**
 - *районът, в който се намира оценяваният имот има изградена инженерна инфраструктура в която е налична трайна улична настилка и тротоар,но не е в непосредствена близост до обществен транспорт.

1. 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 в 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 относно оценявания обект, предоставена от възложителя е посочена по-горе в описание на заданието и е следната:
 - Документ: АКТ № 2372 за частна общинска собственост на община Кресна - с дата на съставяне 20.02.2025 г.
 - Скица за имота № СК-37 / 19.02.2025 г. издадена от отдел „Устройство на територията”, Об.А, гр.Кресна.
 - Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК – изх. № 5106006557/ 19.02.2025 г.
 - Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти в района на населените места на община Кресна и други населени места от съседната община Струмяни, аналогови на тези в община Кресна.

КАРТА № 1

ЧАСТ: 1. Оценка на земята: Дата на огледа: 25.03.2025 г.

ОБЕКТ:

Недвижим имот – частна общинска собственост, състоящ се от 560,00 м2. площ, съгласно направеният оглед на място и издадената скица от Об.А. с изх. № СК-37 / 19.02.2025 г / г. издадена от отдел „Устройство на територията”, Об.А, гр.Кресна.

- 1. Собственик: Имотът е собственост на община Кресна, област Благоевград. Представлява урегулиран поземлен имот УПИ IX-75 с площ 560 м2 в кв.17, по плана за регулация на с. Д. Градешница, общ. Кресна, област Благоевград

- 2. Документ за собственост: АКТ № 2372 за частна общинска собственост на община Кресна - с дата на съставяне 20.02.2025 г., регистър 1, досие 2372
Акта е вписан по ЗС / ПВ в Службата по вписванията на гр. Сандански, област Благоевград.

3. Местоположение: с. Д. Градешница, община Кресна, област Благоевград.

- 4. Данни: Обекта представлява УПИ IX-75 с площ 560 м2, кв.17 по ПР на с. Долна Градешница, в т. ч. оценявана - 560 кв. м.

- От направения оглед на място - площта, в посоченият размер е застроена и към датата на оценката - ползвана по предназначение за жилищно строителство.

С огледа на място установих следното:

В площта, с посоченият размер 560 м2 е застроена МЖС.

- Застроената площ на жилищната сграда е в размер на 106,70 м2 и представлява груб строеж -37% по силата на Нотариален Акт № 129, том II, рег. №732, дело 326 от 2024г за констатирание на собственост върху недвижим имот, придобит по давностно владение.

Жилищната сграда е частна собственост на Йорданка Иванова Драмалиева за която е съставен горепосоченият Нотариален Акт, вписан по ЗС/ПВ- Служба по вписванията (Агенция по вписванията) – гр.Сандански.

1. Нотариален Акт№ 129, том II, дело 326 от 08.07.2024 г. за Констатиране право на собственост върху недвижим (частна масивна жилищна сграда)е вписан в Актовата книга на Районен Съд гр.Сандански с вх.рег.№2032,Дв.вх.№.2025/08.07.2024 г. Акт № 172, том 7. Дело 1422, имотна партида 61527- служба по вписванията при Районен съд, гр.Сандански .

- Сградата е разположена върху земя, общинска собственост.
- Частната МЖС е законно изградена, в етап -„груб строеж със степен на завършеност-37%”, нанесена е в кадастралния план на с.Долна Градешница, община Кресна и не е обект на настоящата оценка.

- 5.Характеристика на земята:

5.1.Обща площ на парцела: 560 м2, като обект на настоящата експертна оценка са 560 м2 – в т. ч. общинска собственост: цялата оценявана площ от 560 м2 , съгласно Акт № 2372 за ЧОС / 20.02.2025 г.и издадената скица, с изх.№ СК-37 / 19.02.2025 г.издадена от отдел „Устройство на територията”, Об.А, гр.Кресна .

5.2.Функционален тип на с. Д.Градешница – V:
Категория пета * МРРБ / Заповед № РД-02-14-2021/ 14.08.2012 г.(обн. ДВ, бр.66,28.08.2012 г., неофициален раздел), актуализация- 27.11.2018 г..

5.3.Разстояние до населеното място: - в регулация;

5.4.Разстояние от Републиканската пътна мрежа: до 500 м.

5.5.Отстояние от национални курорти – 25 км.

5.6. I зона.

5. 7. Лице на УПИ IX-75 , кв.17 (двадесет и един м.л.)

5.8.Граници и съседни:

Изток: УПИ III-74, УПИ IV-76, УПИ V-76, кв.17;

Запад: улица;

Север: УПИ X-73, кв.17;

Юг: УПИ III- 75, кв.17.

Лицензиран оценител:.....

/инж.Христо Иванов Георгиев /

гр.Кресна ;

25. 03.2025 год.

(Изготвено в три еднообразни екземпляра)

Видно от огледа на недвижимия имот и приложената от възложителя на оценката скица, с изх.№ СК-37 / 19.02.2025 г. издадена от отдел „Устройство на територията”, Об.А, гр.Кресна, парцела е застроен и към датата на оценката и се ползва по предназначение - за жилищни нужди.

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗЕМЯТА:

- ✓ Площ – 560 м2, в т. ч. оценявана 560 м2(застроена).
- ✓ Функционален тип на населеното място: V,
Категория 5 - * МРРБ / Заповед № РД-02-14-2021/ 14.08.2012 г.(обн. ДВ, бр.66,28.08.2012 г., неофициален раздел), актуализация- 27.11.2018 г. Зона I – в регулация

- Границите и съседите са подробно посочени в АОС № 2372, с дата на съставяне - 20.02.2025 година и скицата с изх.№ СК-37 / 19.02.2025 г. издадена от отдел „Устройство на територията”, Об.А, гр.Кресна,

* Ползвани методи на оценка:

III-1.* 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. Ползвани са пазарни анализи. Това са имоти с пазарни характеристики, близки до оценявания имот и на които пазарната стойност е известна - от покупко продажба или по офертни цени.

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		М2	ЛЕВА	ЛВ/м2
ИМОТ №1	Парцел за продажба:	779	9200,00	11,81
ОСОБЕНОСТИ	По регулационния план на с.Д.Градешница, община Кресна- УПИVI: кв.13 – площ 779 м2– терен равен, с комуникации- ток, вода, канал. /застроен с ИПЖС със ЗП= 56,09 м2/	Корекция за местоположение		+5%
		корекция за параметри земя		+5%
		Корекция за застроеност		0%
		Корекция за инж. инфраструктура		+8%

ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирани продажби	Транспортна достъпност		Кд	0%
		Кф-и отстояние от пазари		Кп	0%
		Коригирана цена			13,94
ИМОТ №2	Парцел: община Кресна	540	6050,00		11,20
ОСОБЕНОСТИ	По регулационния план на с.Д.Градешница, община Кресна- УПИ II: кв.25: – площ 540 м2– терен равен, с комуникации- ток, вода, канал. /застроен(ЗП 69м2, РЗП138 м2) реализирана сделка .	Корекция за местоположение		Км	0%
		корекция за параметри земя		Кп	0%
		Корекция за застроеност		Кз	0%
		Корекция за инж. инфраструктура		Ки	0%
ОСОБЕНОСТИ		Транспортна достъпност		Кд	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Корекция за отстояние на пазари		Кп	0%
		Коригирана цена			11,20
ИМОТ №3	община Кресна	740	9102,00		12,30
ОСОБЕНОСТИ	По регулационния план на с.Д.Градешница, община Кресна- УПИ II: кв.23 – площ 740 м2– терен равен, с комуникации- ток, вода, канал. /застроен с 1МЖС със ЗП= 65,45 м2/.	Корекция за местоположение		Км	%
		корекция за параметри земя		Кп	+3%
		Корекция за застроеност		Кз	0%
		Корекция за инж. инфраструктура		Ки	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Реализирана продажба	Транспортна достъпност		Кд	0%
		Корекция за отстояние на пазари		Кп	0%
		Коригирана цена			12,67
Средна цена лева/м2					12,50
К и					
	Прието	560	7000,00		12,50

Пазарната стойност на оценяваният обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към м. 25.03. 2025 год. е : 7000,00 лева Седем хиляди лева. Оценката е без ДДС)

Получената пазарна стойност на оценяваният обект по Метода на пазарните аналози е:
7000,00 лева

Цена на 1 м2 = 7000,00 : 560 м2 = 12,50/ м2.

III. 2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ОБЕКТ:

*** ПРИЕТ МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА; МЕТОД НА ШВЕЙЦАРСКИЯ АРХИТЕКТ ВОЛФГАНГ НЕГЕЛИ;**

11.1. Описание на метода:

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

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

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

Обща ситуация;

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

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

1.Обща ситуация:	<u>- 2т.</u>
2.Интензивност на използване	- 2т.
3.Транспортна обвързаност с големият град:	- 2 т.
4.Жилищен сектор:	- 2 т
5.Занятия, офиси, търговия.:	-
Всичко:	<u>8 точки</u>

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:

106,70 м² x 2 етажа = 213,40 м².

Инвестиционна стойност на жилищната сграда:

213,40 м² x 1000, 00 лв./ м² = 213 400 лв.

Пазарна стойност на имота :

$$(0,06 \times 213\,400) : 0,94 = 13\,621,00 \text{ лв.}$$

Тежестно претеглена стойност от двата метода:

$$13\,621,00 \text{ лв.} \times 0,25\% + 7\,000,00 \text{ лева} \times 75\% = 3405,00 + 5250,00 = 8655,00 \text{ лева.}$$

Кръгло: 8650,00 лева.

Словом: Осем хиляди, шестстотин и петдесет лева.

Цена на 1 м² = 15,45 лева.

Имота е застроен МЖС със ЗП 106,70 м² –груб строеж (37% завършеност, до кола корниз).

$$\text{ЦПС} = 0,8 \times 15,45 \text{ лв./м}^2 \times 106,70 \text{ м}^2 \text{ ЗП} = 1319,00 \text{ лева.}$$

Получената пазарна стойност на оценяваният обект по Метода на арх. В.Ноегели е:
8650,00 лева – 1319,00 лева = 7338,00 лева

Кръгло: 7340,00 лв. (Седем хиляди триста и четиридесет лева).

Цена на 1 м² = 13,11 лв. (след корекцията за застроеност

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

Недвижим имот УПИ IX-75, кв.17 с оценявана площ 560,00 м² и местонахождение : с.Д.Градешица, община Кресна, област Благоевград, към 25.03.2025 г. е в размер на 7338,00 лева.

Кръгло: 7340,00 лева.

Словом: Седем хиляди триста и четиридесет лева

Цена на 1 м² = 13,11 лева.

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

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, при съблюдаване на пазара, като са взети пред вид влиянията на следните фактори:

Местоположение, разстояние до населеното място (в регулация);

- Транспортна достъпност, осигурен обществен транспорт,;
- Функционален тип на населеното място;
- Изградена инфраструктура, общи стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност: общата икономическа конюнктура в региона.

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:

ПОЛУЧЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

УПИ IX-75, с площ 560 м², кв. 17 по ПР на с. Д. Градецница, в т. ч. оценявана - 560 кв. м, с местонахождение, с. Д. Градецница, община Кресна, област Благоевград е в размер на: 7340, 00 лева.

Словом: Седем хиляди триста и четиридесет лева.

Приложения:

- 1. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК – изх. № 5106006557/ 19.02.2025 г.
- 2. Карта № 1 за оценка на недвижимия имот (земя).
- 3. Скица за имота № СК-37 от 19.02.2025 г.
- 4. Нотариален Акт № 129, том II, дело 326 от 08.07.2024 г. за Констатиране право на собственост върху недвижим (частна масивна жилищна сграда
- 5. Акт № 2372 за частна общинска собственост от 20.02.2025 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 /

25.03.2025 г.

изготвено в 3 екз.

