



ОБЩИНА КРЕСНА – ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

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

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. КРЕСНА

ОБЩИНА КРЕСНА
Иск. № 09-00-157
28.06.2018 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ от Николай Георгиев – Кмет на община Кресна

Относно: продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ II, кв.29 по ПР на с.Долна Градешница, с площ на имота от 730 кв.м.

Нормативна база: чл.35, ал.1 от ЗОС

ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание посочената по - горе нормативна база, Ви моля да вземете решение за :

- 1.Допълване с подробно описание по – горе имот годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2017 г., като го добавя към т.П.ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ПРОДАЖБА.
- 2.Одобрява /завишава/ оценката на имота и възлага на Кмета на община Кресна да бъде извършена процедура по продажбата му, съгласно разпоредбите на чл.35, ал.1 от ЗОС.

Приложение: 1.Акт за общинска собственост – 1 стр.

2.Скица на имота – 1 стр .

3.Експертна оценка - 11 стр.

4.Сертификат на оценителя

НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ

Кмет на община Кресна



НГ



Вх. 925/18, 04.2016 г.
Дв. Вх. 921/18, 04.2016 г.
акт 41, т. 4, ч. 9, 633
ин: 29910

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КРЕСНА ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Николай Георгиев

(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

(име, фамилия)

АКТ № 1662

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

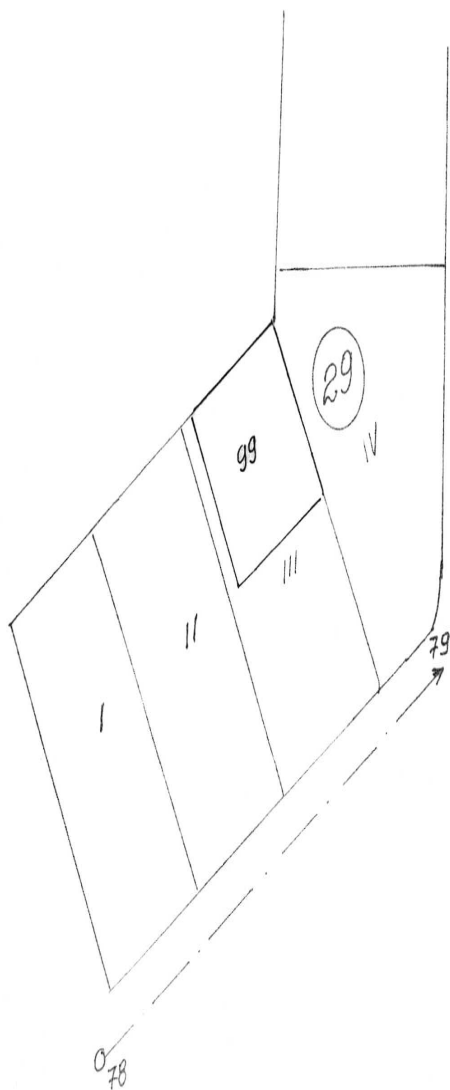
Регистър 1

Досие 1662

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.04.2016 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1 и чл.56, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ II /Урегулиран поземлен имот втори/, кв.29 /квартал двадесет и девети/ по ПР на с.Долна Градешница, община Кресна, с площ на имота от 730.00 кв.м. /Седемстотин и тридесет квадратни метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Община Кресна, с.Долна Градешница.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Изток: УПИ III, кв.29 Запад: УПИ I, кв.29 Север: край регулация Юг - улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2542.60 /две хиляди петстотин четиридесет и два лева и шестдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Надежда Георгиева - ст.експерт „ОС”  (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

СК-27
25.02.2016



М 1:1000

УПУ II, кв. 29
по ПР на с. Долна Градец
ница - община Кресна
частна общинска
собственост

заявление с вх. № 9300-В.
19.02.2016г.

УПУ II, кв. 29 с площ 730⁰⁰ м²
частна общинска собственост

Скицата важи за отдел общин-
ска собственост

Скицата виширава/тор.
25.02.2016г.

Заповед № 279/04.12.1985г.
на Председателя на ОНС
Благоевград

Ем. Панчева.

Кресна

25.02.2016г.



ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА КРЕСНА
2840 гр.КРЕСНА ул.МАКЕДОНИЯ N: 96

Изх. № 5106001666 / 25.05.2017 г.

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 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 с партиден № 5106F1999, находящ се в 2843 с.ДОЛНА ГРАДЕШНИЦА, планоснимачен номер от квартал 29, УПИ парцел II одобрен през 1985 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:	730,00		1/1	2 542,60	2 542,60

данъчната оценка на гореописания имот е: 2542.60 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 2542.60 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 60 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 КРЕСНА - собственик	000024720	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2017 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. № 5106001666/06.04.2016 г., за да послужи пред РАЙОНЕН Съд-гр.САНДАНСКИ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КРЕСНА, актуални към 25.05.2017 г.

Подпис

Издаде: ГЮРГЕНА СТЕФАНОВА ИВАНОВА



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА ЦЕНА НА :

ОБЕКТ : УПИ II, С ПЛОЩ – 730 м2

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ :

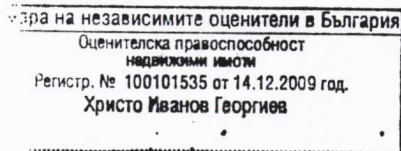
КВ. 29 ПО ПР НА С. ДОЛНА ГРАДЕШНИЦА,

ОБЩИНА КРЕСНА, ОБЛ. БЛАГОЕВГРАД.

Кресна, 29.05. 2017 год.

ОЦЕНИТЕЛ:.....

/ инж. Христо Иванов Георгиев/



Изготвено в 3 екз.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМИМОТ

Част: Земя

- **Обект:** 730 м2 площ, съставляващи Недвижим имот УПИ II - незастроен ;
- Собственик на оценяваните 730 м2 : Община Кресна.
- **Местонахождение на УПИ II :** кв.29 по ПР на с. Долна Градешница, община Кресна , област Благоевград.

УПИ II : кв.29 – обща площ 730 м2.

ОЦЕНКА :

Оценявана площ: (незастроена)

730,00 м2.

Цена:

5854,60 лв.

Словом: Пет хиляди , осемстотин петдесет и четири лева, 60 ст.

Кръгло: 5855,00 лв. Пет хиляди , осемстотин петдесет и пет лева, 0 ст.. за 730 м2.

Цена на 1 м2- 8,02 лв.

Словом: Осем лева, 2 ст.

* Цените са без ДДС!

Дата: 29.05.2017 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 II, целият с площ 730 м2, от които оценявана площ (цялата) 730 м2, с местонахождение - кв.29 по ПР на с.Долна Градеиница, община Кресна, област Благоевград.

- a. Собственик: Община Кресна ;
- b. Възложител: Кмета на община Кресна – Николай Георгиев, съгласно заповед № 594 от 26.05.2017 год. издадена на основание чл.44 ал.2 от ЗМСМА.
- c. Документ за собственост – Акт за частна общинска собственост № 1662 с дата на съставяне : 08.04.2016 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 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: 29.05. 2017 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

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

О Ц Е Н К А :

Правен статус:

Оценяваният имот е частна общинска собственост.

- Местонахождение: УПИ II, кв.29 по ПР на с. Долна Градешница, община Кресна , област Благоевград.
- **Инженерна инфраструктура на имота:**
 - *** вода;
 - канализация
 - *** електрозахранване
 - Топлофикация: централизирана и локална - (липсват)
 - *** телефонизация;
 - тротоар;
 - *** районно осветление;
 - улична настилка;
 - близост до паркинг;
 - близост до спирка на обществен транспорт *** отдалечена
- **КОМЕНТАР:**

*Районът, в който се намира оценяваният имот няма канализация и добра инженерна инфраструктура. Липсва и непосредствена близост до обществен транспорт .Северната граница на имота представлява край на регулацията на населеното място .

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 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, относно оценявания обект, представена от възложителя е посочена по-горе в описание на заданието и е следната:**
 - Документ: АКТ № 1662 за частна общинска собственост на община Кресна - с дата на съставяне 08.04.2016 г.

Скица за имота №СК- 27/ 25.02.2016 г. (заверена на 25.05.2017г.; валидна за 2017 г.)

- Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК – изх. № 5106001666/ 25.05.2017 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: 26.05.2017 г.

ОБЕКТ: Недвижим имот – частна общинска собственост, състоящ се от 730 м2 ,съставляващ УПИ II, кв.29, съгласно направеният оглед на място и издадената скица от Об.А. с изх.№ СК-27 /25.02.2016 год. ,заверена на 25.05.2017 г. (валидна за 2017 г.)

- 1.Собственик: Имотът е собственост на община Кресна, област Благоевград. Представлява урегулиран поземлен имот в кв.29 по плана за регулация на с. Долна Градешница, общ. Кресна , област Благоевград

- 2.Документ за собственост:

АОС № 1662, с дата на съставяне - 08.04.2016 година , регистър I, досие 1662.

а. Вх.№ 925118/18.04.2016 г.; Д. вх.№921 /18.04.2016 г.;

б. Вписване по ЗС / ПВ в Службата по вписванията на Агенция по вписванията, гр. Сандански , област Благоевград –Акт № 41 т.4, н. Д..№ 633; и. п 29910.

- 3.Местоположение: с. Долна Градешница, община Кресна, област Благоевград.

- 4.Данни: Обекта представлява УПИ II, кв.29 с обща площ 730 м2, в т. ч. **оценявана - 730 кв. м .**

От направения оглед на място - площта, в посоченият размер 730 м2 е незастроена и неизползваема.

- 5.Характеристика на земята:

5.1.Обща площ на парцела: 730 м2, като обект на настоящата експертна оценка са 730 м2 – в т. ч . общинска собственост: цялата оценявана площ от 730 м2 , съгласно издадената скица , изх. № СК-27/25.02.2016 год. –заверена на 25.05.2017 г. (валидна за 2017 г.)

5.2. Функционален тип на населеното място:

с. Д. Градешница – 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: до 1 000 м.

5.5. Отстояние от национални курорти – 20 км.

5.6. I зона.

Мл. експерт- ТСУ:.....
/Е. Панчева /

Лицензиран оценител:.....
/Христо Иванов Георгиев /

Гл. експ. "Общинска собственост".....
/Н. Георгиева /



гр. Кресна
26. 05. 2017 год.

(Изготвено в три еднообразни екземпляра)

Видно от огледа на недвижимия имот и приложената от възложителя на оценката скица с изх. № СК-27/25.02.2016 г. на Об.А гр.Кресна. (заверена е на 25.05.2017 г. и е валидна за 2017 г.)

- Терена е отреден за строеж на сгради с първоначално предназначение в сектор „Жилищен“. Към датата на оценката това предназначение не е изчерпано.

•

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗЕМЯТА:

- ✓ Площ – общинска собственост: 730 м² идеални части, в т.ч. оценявана 730,00 м²(незастроена).
- ✓ 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).

Зона I – в регулация

Граници и съсед:

- запад- УПИ I, кв.29.
- изток – УПИ III, кв.29.
- север – край на регулация.
- юг – улица.

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ		ЦЕНА
		М2	ЛЕВА		ЛВ/м2
ИМОТ №1	Парцел за продажба:	936	9893,52		10,57
ОСОБЕНОСТИ	По регулационния план на с.Долна Градешница, община Кресна - УПИ II-104, кв.32 – терен –лек наклон, с комуникации- ток, вода. /незастроен/	Корекция за местоположение		км	-12%
		корекция за параметри земя		Кз	-18,04%
		Кф и отстояние от пазари		Кп	-0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертни цени от Агенция недвижими имоти	Коригирана цена			7,395
ИМОТ №2	община Кресна	460	5446		11,84
ОСОБЕНОСТИ	По регулационния план на с.Сливница, община Кресна- УПИ IX-71, кв.19 – терен равен, с комуникации- ток, вода, канал. /незастроен/	Корекция за местоположение		км	- 8%
		корекция за параметри земя		КЗ	-16%
		Кф за отстояние от пазари		Кп	-0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ		Коригирана цена			9,00
ИМОТ №3	община Кресна	660	8422		12,76
ОСОБЕНОСТИ	По регулационния план на с.Долна Градешница, община Кресна - УПИ XIII, кв.30 – терен равен, с комуникации- ток, вода, канал. /незастроен/	Корекция за местоположение		км	- 10%
		корекция за параметри земя		КЗ	-18%
		Корекция за отстояние на пазари		Кп	-0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ		Коригирана цена			9,19
Средна цена лева/м2					8,53
Корекционен пазарен коефициент					-6 %
Прието		730	5854,60		8,02

Пазарната стойност на оценяваният обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към 29.05.2017 год. е: 5 854,60 лева.

(Оценката е без ДДС).

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.

ПОЛУЧЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Недвижим имот УПИ II, кв. 29 с оценявана площ 730 м², с. Долна Градешница, община Кресна, област Благоевград е в размер на: **5854,60 лв.**

Словом: Пет хиляди, осемстотин петдесет и четири лева, 60 ст.

Кръгло: 5855,00 лв.

Словом: Пет хиляди, осемстотин петдесет и пет лева, 0 ст.

Приложения:

- 1. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК – изх. № 5106001666/25.05.2017
- 2. Карта № 1 за оценка на недвижимия имот (земя).
- 3. Скица за имота № СК - 27 от 25.02. 2016 г – заверена за 2017 г. на 25.05.2017 г.
- 4. Акт № 1662 за частна общинска собственост / 08.04.2016 г.

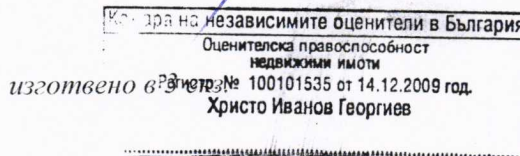
Забележка: Оценителят не носи отговорност при промяна на пазарните отношения и фактори: валутни курсове, инфлация и други, които биха повлияли на определените към дата на оценката стойности.

Оценител:

/ инж. Христо Иванов Георгиев /

29.05.2017

гр. Кресна



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101535 от 14 декември 2009 год.

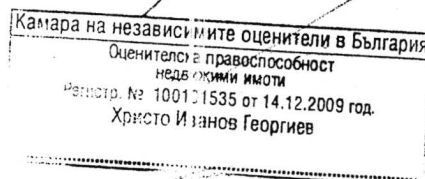
ХРИСТО ИВАНОВ ГЕОРГИЕВ

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

Вярно с оригинала



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ