

До КФВИСПИХОДСИИИИ

01.07.2020г. Заличено обстоятелство
основание ЗЗЛД



ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

П.к. 2730, гр. Симитли, ул. "Хр. Ботев" №27, тел. 0748/72138, 72157, oba@simitli.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБС – ГР.СИМИТЛИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ Кмет на Община Симитли

Уважаеми Г-н Председател,

Предлагам на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 34, ал. 1 от НРПУРОИ на ОБС – Симитли, Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за продажба на следния недвижим имот - частна общинска собственост: **Неурегулиран поземлен имот с планоснимачен №623 (шестстотин двадесет и трети)**, целият имот с площ от 6 кв.м. (шест квадратни метра), кв.31 (тридесет и първи) по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ.Симитли, одобрен със Заповед №82/1990г. и Решение № 476/18.09.2025 г. на ОБС – Симитли, допълнен със Заповед № 153/12.03.2026 г. на Кмета на община Симитли, отреден „за жилищно строителство”, с ЕКАТТЕ 22753, при граници на имота: Североизток – край на регулацията; Северозапад - НУПИ с пл.сн.№165; Югоизток – край на регулацията; Югозапад – улица, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново.

2. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – **50€/97,79 лв. /петдесет евро/деветдесет и седем лева и седемдесет и девет стотинки/** за начална тръжна цена.
3. Начин и срок на плащане – по банков път по сметка на ОБА – гр. Симитли, или в касата на ОБА – гр. Симитли, непосредствено преди подписване на договора за покупко – продажба.
4. Размер на депозита за участие в търга – 50 % от началната тръжна цена.
5. Упълномощава кмета на община Симитли да организира провеждането на търга и да сключи договор със спечелилия търга.

Приложения: 1. Скица на имота;
2. АЧОС;
3. Удостоверение за данъчна оценка;
5. Експертна оценка;

Изготвил: Христина Карпузова
Съгласувал: Таня Георгиева

Заличено обстоятелство на
основание ЗЗЛД

Заличено обстоятелство на
основание ЗЗЛД

С уважение,
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СИМИТЛИ



Заличено обстоятелство на
основание ЗЗЛД



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/


А К Т № 4 6 4 7

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър XXIV
Досие 4647

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.05.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 60, ал. 1 от ЗОС във връзка с Решение № 631/29.04.2026 г. на ОбС – Симитли
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Неурегулиран поземлен имот с планоснимачен №623 (шестстотин двадесет и трети), целият имот с площ от 6 кв.м. (шест квадратни метра), кв.31 (тридесет и първи) по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ.Симитли, одобрен със Заповед №82/1990г. и Решение № 476/18.09.2025 г. на ОбС – Симитли, допълнен със Заповед № 153/12.03.2026 г. на Кмета на община Симитли, отреден „за жилищно строителство”, с ЕКАТТЕ 22753.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Симитли, с.Долно Осеново, НУПИ с пл.сн. №623; по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ.Симитли, одобрен със Заповед №82/1990г. и Решение № 476/18.09.2025 г. на ОбС – Симитли, допълнен със Заповед № 153/12.03.2026 г. на Кмета на община Симитли
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток – край на регулацията; Северозапад - НУПИ с пл.сн.№165; Югоизток – край на регулацията; Югозапад – улица, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	11,80 €/23,08 лв. (единадесет евро и осемдесет евро цента/двадесет и три лева и осем стотинки).

Служба по вписванията гр. Благоевград
Вх. рег. № 2271 10.06.2026 г.
Акту № 91 том X/1/2020 № 1522/2021
Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията: стр. 102095
Д.Т. кв. № 20
Служба по вписванията

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Сивитли на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ВЕСЕЛИН ИЛИЕВ ДИМИТРОВ ПРАВОСПОСОБЕН ЮРИСТ	 ПОДПИС/
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



Изх. № 5111010322 / 27.05.2026 г.
РНУ: d470895a-a9b6-4142-9297-88dae4fbb11a

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 СИМИТЛИ

ЕИК по БУЛСТАТ 000024987

Адрес за кореспонденция
ул. ХРИСТО БОТЕВ № 27, гр. СИМИТЛИ 2730

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5111F16134, находящ се в 2757 с.ДОЛНО ОСЕНОВО , планоснимачен номер 623 от 2026 квартал 31, УПИ парцел одобрен през 2025 г. , идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	6,00			1/1	11.80 €	11.80 €
					23.08 лв.	23.08 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 11.80 € / 23.08 лв. словом: ЕДИНАДЕСЕТ ЕВРО И 80 ЕВРО ЦЕНТА / ДВАДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА И 08 СТОТИНКИ

за собственика е: 11.80 € / 23.08 лв. словом: ЕДИНАДЕСЕТ ЕВРО И 80 ЕВРО ЦЕНТА / ДВАДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА И 08 СТОТИНКИ

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
ОБЩИНА СИМИТЛИ - собственик	000024987	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 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).

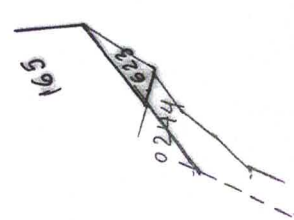
Настоящото се издава по искане Вх. № 5111010322/27.05.2026 г., за да послужи пред СВ -
БЛАГОЕВГРАД
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СИМИТЛИ , актуални към 27.05.2026 г.

Подпис:
Издава: Илияна Георгиева Миленкова



Копия по ТС
30.5
16.05.2026
обл. Благоевград

31



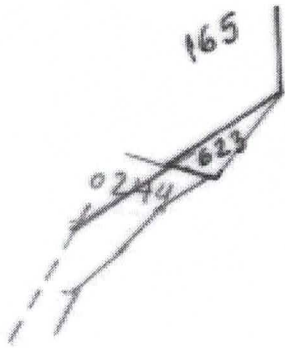
Мащаб
№ 623
с. Д. Осеново
Община
Сливница

Приниска Вх. №
Глас
Дата
Площ ПИ п.с.н. № 623 ÷ 6 м²

Доп. коп. п. 3 от № 153
12.03.2026

№ 82
1990г.

ПЧП-ПЧР
№ 476 от 18.09
РЕШ. ОДС - Сливница
Б.Тодоров гледа



ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

на оценка

НУПИ с пл.№ 623, кв. 31 по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ. Симитли

с площ 6 м²

АДРЕС

на обекта на оценка

Населено място

с. Долно Осеново

ОБЩИНА:

Симитли

ОБЛАСТ:

Благоевград

МЕСТНОСТ:

АДМ. АДРЕС

№

вх.

ет.

ап.№

гар.№

НУПИ :

НУПИ с пл.№ 623, квартал 31 по КРП на с. Долно Осеново, общ. Симитли, обл. Благоевград

СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА :

Община Симитли



СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ / ПС / НА ИМОТА БЕЗ ДДС:

<u>Стойност към датата на оценката</u>	<u>Предлагана Пазарна стойност</u>	50	евро	петдесет евро
--	------------------------------------	----	------	---------------

изпълнител :

" MMM " ЕООД

възложител :

Община Симитли

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:

Обект на оценка : НУПИ с пл.№ 623, кв. 31 по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ. Симитли

Предназначение : Няма данни

Забележка : НУПИ с пл.№ 623, кв. 31 по КРП на с. Долно Осеново, общ. Симитли е в регулацията на населеното място.

Плътност на застрояване : Няма данни

Година на въвеждане в експлоатация :

Земя : 6 кв.м. По документи

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Дата на доклада : 25 юни 2026 г.

Валидност на оценка: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Пазарна стойност на имота: € 50,00

ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС

ДЕКЛАРАЦИЯ :

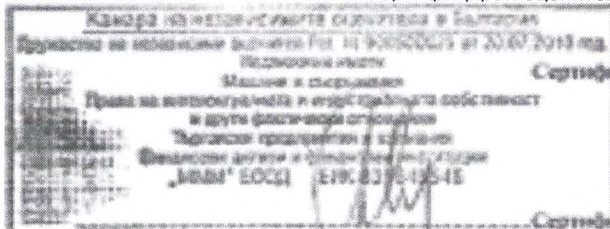
ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

Михаил Антонов Михайлов - Сертифициран оценител



Настоящият оценителски доклад е изготвен от сертифицирани експерти от КНОБ, които нямат нито сегашен, нито евентуален бъдещ интерес, свързан с трети страни или някакъв друг вид заинтересованост, която да е попречила да извършим оценката безпристрастно. Оценителите дават изричното си съгласие, техните лични данни да бъдат обработвани за целите на настоящата оценка.

Инж. Антон Михайлов Михайлов - Сертифициран оценител



ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 24 06 2026 год.
ДАТА НА ДОКЛАДА : 25 06 2026 год.
ДАТА НА ОГЛЕДА : 15 06 2026 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ
ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И
ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката определя базата за оценяване. В конкретния случай целта е формиране на Пазарна Стойност /ПС/ с цел продажба на имота. На базата на БСО 2018 г. определението за Пазарната стойност, дефинирана в Част II, Глава 1, т.5.2. - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. Практически това е най-вероятната цена, която с разумно очакване може да се постигне на пазара към датата на оценката.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи са единствено условията на свободен пазар.

БАЗА ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

- Пазарна стойност изведена по Метод на посредственото сравнение

ВИД И ИЗТОЧНИК НА ИЗПОЛЗВАНАТА ИНФОРМАЦИЯ

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние:
 - Акт за частна общинска собственост,
 - Данъчна оценка
- Скица на ПИ;
- Закони - ЗУТ, ЗС, ЗДС и ППЗДС, ЗОС, ЗМДТ и др.;
- сп. "Строителен обзор" - издателство "СЕК";
- Оценителят се запозна с оценяваното недвижимо имущество като направи оглед на място, а също и проведе интервю със собственика.

ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализация. Ако в период от шест месеца не се рализира сделка, сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.
- Приложени са подходи на оценка съответстващи на тези в БСО - 2018 г, които са в сила от 01.06.2018 г.
- Оценителят приема като достоверна предадената от собственика информация относно начина на придобиване и форма на собственост, както и допълнителните разяснения по отношение на състоянието на оценявания имот.

СЪДЪРЖАНИЕ И ПРАВА НА СОБСТВЕНОСТ

Недвижимият имот, предмет на настоящата оценка е собственост на :
Община Симитли

Представени са следните документи:

Приложение 1 Акт за частна общинска собственост:

№ 4647 Регистър XXIV Досие 4647

Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № 3241 акт № 91 том XI дело № 1542/2026г.

Приложение 2 Скица с изх. № 307/26.05.2026 г.

Приложение 3 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264,ал.1 с изх. № 5111010322/27.05.2026 г.

**УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ,
ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ**

1. Не са установени несъответствия

2. Не са представени данни за тежести и други финансови ограничения.

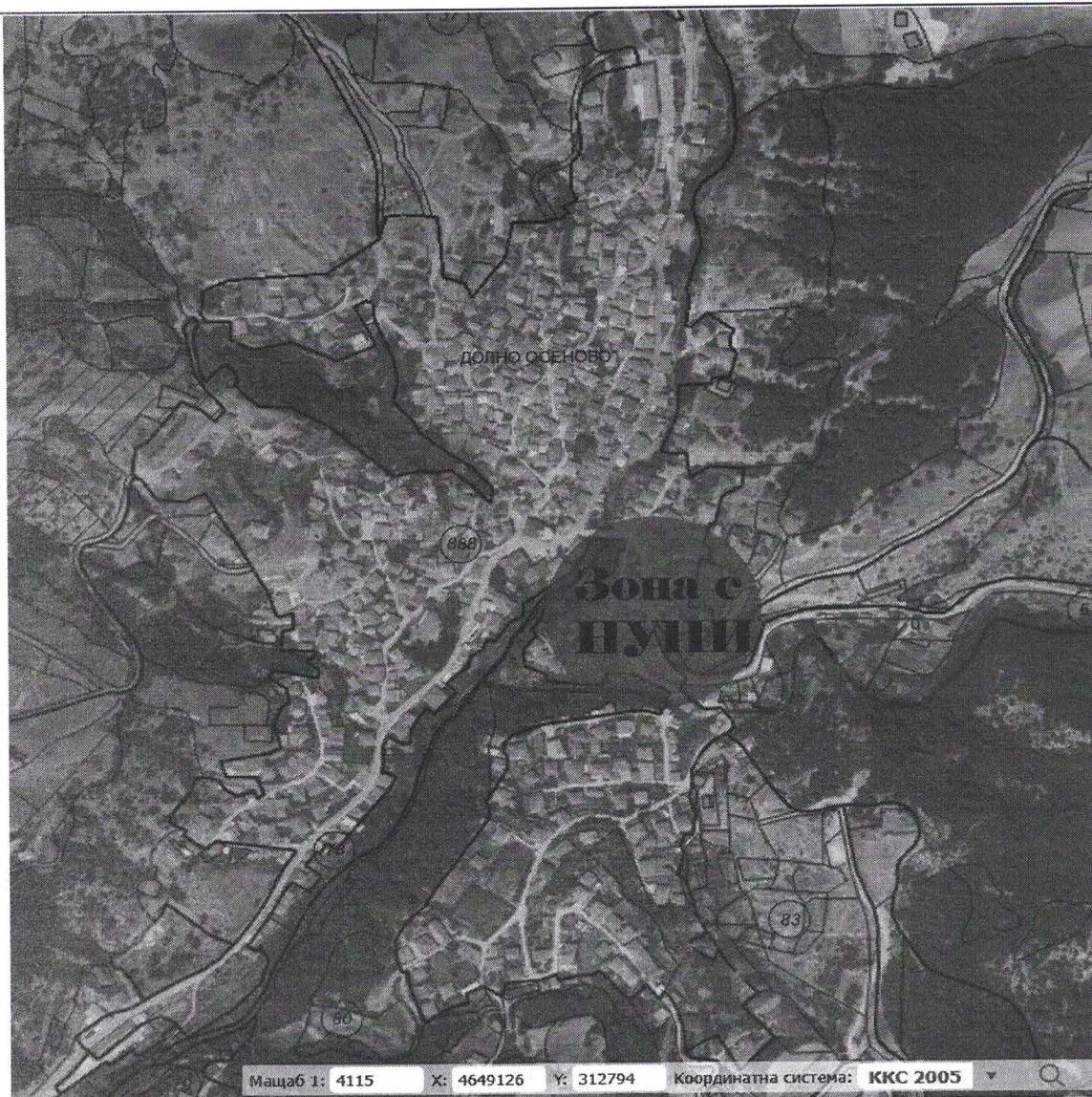
3. Оценкаият терен е в регулационните граници на с. Долно Осеново. От представената скица с Изх. № 308//26.05.2026 г. е видно, че достъпът до имота е подсигурен от две улица.

ОЦЕНКА НА РАЙОНА :

Местонахождение	<input type="checkbox"/> град	<input checked="" type="checkbox"/> село	<input type="checkbox"/> вилно селище	<input type="checkbox"/> курортно селище
Развитие на района	<input type="checkbox"/> бързо	<input checked="" type="checkbox"/> стабилно	<input checked="" type="checkbox"/> бавно	<input type="checkbox"/> напълно развит
Развитие на инфраструктурата	<input checked="" type="checkbox"/> ВиК	<input type="checkbox"/> ТЕЦ	<input checked="" type="checkbox"/> ел. захранване	<input type="checkbox"/> телефон
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ул. настилки	<input type="checkbox"/> ул. осветление	<input type="checkbox"/>
Комплексно общ. обслужване	<input checked="" type="checkbox"/> ЦДГ	<input checked="" type="checkbox"/> училища	<input type="checkbox"/> здравни заведения	<input type="checkbox"/> търговски обекти
	<input checked="" type="checkbox"/> поща	<input type="checkbox"/> банки	<input type="checkbox"/> хотели и ЗОХ	<input type="checkbox"/> театри и кина
	<input type="checkbox"/> галерии	<input type="checkbox"/> музеи	<input type="checkbox"/> спортни комплекси	<input type="checkbox"/> паркове
Екология	<input type="checkbox"/> лоша	<input type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> добра	<input checked="" type="checkbox"/> много добра
Гъстота на застроеност	<input type="checkbox"/> до 25 %	<input checked="" type="checkbox"/> 25 - 50 %	<input type="checkbox"/> 50 - 75 %	<input type="checkbox"/> над 75 %
Възраст на сградите	<input type="checkbox"/> нови	<input type="checkbox"/> до 10 год.	<input type="checkbox"/> до 20 год.	<input type="checkbox"/> до/над 30 год.
Предназначение	<input type="checkbox"/> жилищно	<input type="checkbox"/> търговско	<input type="checkbox"/> промишлено	<input checked="" type="checkbox"/> други
Вероятност за промяна на предназначението	<input checked="" type="checkbox"/> малка	<input type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> голяма	<input type="checkbox"/> в процес към преустройство
Цени на недвижимите имоти	<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадащи	<input type="checkbox"/>
Цени на наеми	<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадащи	<input type="checkbox"/>
Интерес за закупуване	<input type="checkbox"/> висок	<input checked="" type="checkbox"/> среден	<input type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/>
Интерес за наемане	<input type="checkbox"/> висок	<input type="checkbox"/> среден	<input checked="" type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/>
Оценка на пазарната ситуация	<input type="checkbox"/> перфект.	<input checked="" type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> не перпективна	<input type="checkbox"/>

КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Имотът се намира в НУПИ с пл.№ 623, находящ се в кв. 31 по КРП на с. Долно Осеново, общ. Симитли, в близост до кметството. Село Долно Осеново се намира на 16 километра североизточно от гара Симитли. Разположено в подножието на западните склонове на планината Рила. Бански курорт от местно значение. Населението на селото е около 1500 души, а землището е с площ 81 351 кв.км. Селото разполага със собствена детска градина, основно училище "Св. Паисий Хилендарски" /най-старото училище в община Симитли/, джамия, детска площадка, както и медицински център осигуряващ първична медицинска помощ чрез общопрактикуващ лекар и стоматолог. Селото отстои на около 4 км северно от пътя Симитли - Банско.



ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Стандарт на оценката:

В настоящата експертна оценка са възприети стандартите за бизнесоценяване възприети от Комитета на независимите оценители в България - БСО (Български стандарти за оценяване), които са реплика на МСО (Международни стандарти за оценяване), TEGoVA /The European Group of Valuers' Associations - ECO (Европейски стандарти за оценяване)

Основната цел на тези стандарти е да осигурят последователност и подпомагат разбирането на различните приложения на оценките чрез разработване на единна методична основа, чрез общи принципи за изготвяне на задания и докладване на оценки, да идентифицират специфични въпроси, заедно с широко използвани методи за оценяване на различните видове активи и пасиви, да идентифицират подходящите процеси на оценяване и оповестяване в зависимост от приложението на оценките, да намалят разнообразието от практики, като създават условия за хармонизиране на различните оценителски стандарти, използвани в различните сектори или държави.

Независимо че стандартите са предназначени за прилагане от професионални оценители, те също така могат да бъдат от полза за потребителите на оценителски услуги, както и за функционирането и регулирането на пазарите като цяло.

Основните квалификации, свързани с предмета на оценяване /БСО, ЕСО, МСО и СБО/ са както следва:

- Пазарна стойност –оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Справедливата стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни /не предполага условието за подходящ маркетинг - ЕСО/. Дефиницията и прилагането на справедлива стойност в МСФО са разгледани в МСО 400 Оценки за целите на финансовото отчетване. Извеждането на справедлива стойност се извършва при наличие на безспорни данни и доказателства, свързани с реализацията на оценявания обект/актив на действащ активен пазар - БСО 2018 г.. Справедливата стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална пазарна сделка на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни. Справедлива стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими подходи и методи. В случая не е прилагана.

Стойността не е факт, а становище за най-вероятната цена, срещу която даден актив може да смени собственика си, или икономическите ползи от притежаването на актива.

База за оценяване:

Базата за оценяване (или подход за оценка) е методология, която може да се използва за извеждане на оценка от наличните данни. Като избраните подходи и методи за оценка следва да бъдат съобразени с базата на стойността, вида на обекта/актива, както и всички предварително обследвани и надлежно описани основни и специални допускания. Най-пълноценното ползване на обекта/актива представлява физически възможно, законово допустимо, финансово осъществимо и максимално продуктивно, и води до най-високата стойност. В този смисъл, по принцип бази за оценяване са метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи) и методът на посредственото сравнение .

Тези обстоятелства на практика не противоречат на СБО от 1 до 8/2002 г. на Агенцията за приватизация. За целите на оценката са приложен един подход от БСО, МСО и ЕСО и съответстващите на тази база методи :

За терен:

- **Метод на посредственото сравнение**

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ (МЕТОД НА АНАЛОГА) :

Определянето на стойността по този метод по своята същност е свързано със **Сравнителен подход**. ЕСО и МСО извеждат индикативна стойност, като сравнява актива - предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Първата стъпка при този подход е да се разгледат цените по сделки с идентични или аналогични активи, сключени наскоро на пазара. Ако броят на сключените сделки е малък, може да е подходящо да се разгледат цените на идентични или аналогични активи, които се предлагат за продажба, при условие че меродавността на тази информация бъде недвусмислено установена и критично анализирана. Може да се наложи коригиране на ценовата информация, за да се отразят евентуалните разлики между условията на реалната сделка и базата на стойността или възможните допускания приети при извършваната оценка. Може също така да има разлики между юридическите, икономическите и физическите характеристики на активите по другите сделки и тези на оценявания актив.

За да се сравни обектът на оценката с цената на други права върху недвижимо имущество, които наскоро са били търгувани или текущо се предлагат на пазара, обичайно е да се приеме подходяща база от сравнителни показатели. Често използваните сравнителни показатели включват цена за квадратен метър от сграда или за земя, изчислени чрез анализ на продажни цени. Сравнителният показател е полезен само в случай, че бива избиран и прилаган последователно към оценявания имот и съпоставимите имоти във всеки един анализ.

Доколкото е възможно, сравнителният показател трябва да е такъв, който обичайно се използва от участниците на съответния пазар.

Степента, в която може да се разчита на съпоставими ценови данни в процеса на оценка, се определя чрез сравняване на характеристиките на имота и сделката-источник на данните с тези на оценявания имот.

Необходимо е да се вземат предвид разликите между следните елементи:

- правото, от което са изведени ценовите доказателства и оценяваното право,
- местоположенията на съответните имоти,
- качеството на земята, съответно възрастта и техническите спецификации на сградите,
- разрешеното използване или устройственото зонироване на всеки от имотите,
- обстоятелствата, при които е определена цената и изискваната база на стойността /допускания, ако има такива/,
- ефективната дата на ценовите доказателства и изискваната дата на оценката

Направеното пазарно проучване установи наличие на небалансиран пазар. Към датата на оценката липсват обяви за продажба на терени в с. Долно Осеново, които са относими към оценявания имот. Продажните цени на подобни поземлени имоти в регулационните граници на населените места (но със статут на УПИ) в обхвата на общ. Симитли се движат около 10 ЕВРО/кв.м.(без ДДС). По-долу са дадени подбраните аналози.

При определяне на стойността по този метод е взето предвид състоянието на обекта, като се има предвид местоположение, транспортна достъпност, градоустройствен статут и площ. При наличие на такива характеристики това дава своето отражение върху изведената стойност по този метод.

https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7596%3A-582&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 1:

Да се продаде следния недвижим имот представляващ частна общинска собственост - Урегулиран поземлен имот VII (седми), находящ се в кв. 5 (пет), целият имот с площ от 357 кв.м. (триста петдесет и седем квадратни метра) по кадастралния план на с. Долно Осеново, одобрен със Заповед № 82/08.05.1990 г.
Определя - 3400 € / 6649,82 лв. (три хиляди и четиристотин евро / шест хиляди шестстотин четиридесет и девет лева, 82 ст.) без ДДС.

https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7499%3A-539&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 2:

Да се продаде следния недвижим имот представляващ частна общинска собственост - Урегулиран поземлен имот I (първи), пл. сн. № 450 (четиристотин и петдесет), находящ се в кв. 71 (седемдесет и едно), по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г., целият с площ от 390 кв.м;
Определя - 4346 € / 8500 лв. (четири хиляди евро триста четиридесет и шест евро / осем хиляди и петстотин лева) без ДДС.

https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7500%3A-540&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 3:

Да се продаде следния недвижим имот представляващ частна общинска собственост - Урегулиран поземлен имот XI (единадесети), находящ се в кв. 90 (деветдесети) по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г., целият с площ от 450 кв.м.
Определя - 4860 € / 9505,33 (четири хиляди осемстотин и шестдесет евро / девет хиляди петстотин и пет лева и 33 ст.) без ДДС.

Извеждане на стойност на имота по метод на аналога:

№	Характеристика	Оценяван имот	АНАЛОГ 1		АНАЛОГ 2		АНАЛОГ 3	
1	Площ на имота в кв. м.	6	357		390		450	
2	Продажна цена без ДДС	€	3 400 €		4 346 €		4 860 €	
3	Продажна цена без ДДС	€/кв.м	9,52 €		11,14 €		10,80 €	
Корекции на сравнителните цени								
4	Местоположение	Кат. На нас. Място - 5	Кат. На нас.място - 5		Кат на нас.място - 3		Кат. На нас.място - 3	
	Корекция		0%	0,00 €	-15%	-1,67 €	-15%	-1,62 €
5	Налична инфраструктура	Да	Има осигурен достъп		Има осигурен достъп		Има осигурен достъп	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
6	Транспортна достъпност	Добра	Добра		Мн. добра		Мн.добра	
	Корекция		0%	0,00 €	-5%	-0,56 €	-5%	-0,54 €
7	Градоустройствен статут	НУПИ	УПИ		УПИ		УПИ	
	Корекция		-10%	-0,95 €	-10%	-1,11 €	-10%	-1,08 €
8	Вода	Да	Да		Да		Да	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
9	Електрификация	Да	Да		Да		Да	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
10	Други Застроен "Прилежаш терен"	Свободен терен	Застроен терен		Застроен терен		Застроен терен	
	Корекция за ликвидност		10,00%	0,95 €	10,00%	1,11 €	10,00%	1,08 €
11	Приравнена цена €/кв.м		9,5		8,9		8,6	
	Приравнена цена €		3 400 €		3 477 €		3 888 €	
12	Корекция за площ кв.м.	6	357		390		450	
	Корекция за площ		2%	57,14 €	2%	53,49 €	1%	51,84 €
	Корекция теглови коеф. - %		50%	28,57 €	25%	13,37 €	25%	12,96 €
	ПС в Евро/м2		€ 9,15					
	Стойност по аналог в евро		€ 50,00					

Забележка: При определяне на изходната стойност на Аналозите с № 1, 2 и 3 е въведена пазарна корекция за с оглед на факта, че оценяваният терен не е застроен и е със статут на нерегулиран (въпреки че е в регулационните граници на населеното място), а аналозите са застроени и със статут на УПИ. Данни за ползваните аналози са дадени заедно с линка на обявата за продажбата им.

Становище за стойност на терена по метод на аналога възлиза кръгло.

€ 50,00

петдесет евро

СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

Пазарната стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни. Тя изисква да се изведе справедливата цена за две идентифицирани страни, отчитайки предимствата и неблагоприятните последици, които сделката носи за всяко от тях. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Сравнителната стойност е по-широко понятие от пазарната стойност. В много случаи справедливата цена за две страни е равна на тази, която може да се получи на пазара.

На база на всички гореописани фактори, условия, предпоставки и приложения метод на оценка, Съновището за Пазарна стойност е формирано на базата на 100% от стойността определена по Метода на посредственото сравнение.

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:			
Метод на оценка	теглови стойности /%/	Стойност в евро	Стойност /евро/кв.м./
Стойност на посредственото сравнение	100%	€ 50,00	9,15 €
Становище за Пазарна стойност на терена		€ 50,00	

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

€ 50,00

(петдесет евро)

Забележка:

1. Стойностите са изведени без ДДС
2. В конкретния случай в оценявания поземлен имот е в регулационните граници на населеното място, но по документи ие със статут на нерегулиран;
3. Стойностите са изведени без ДДС

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100599 от 09 октомври 2020 год.

АЛЕКСАНДЪР ПЕТРОВ ЯНКОВ

роден на 25 декември 1966 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден на основание Протокол –
Протоколни решения № 223 от 17 септември 2020 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители, оценителят, съставил и подписал настоящия доклад, декларира, че:

- > Не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на &3, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- > Както той, така и свързаните с него лица по смисъла на &1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- > Ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
- > Полученото от оценителя възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на обекта, дадена в този доклад. Оценката е извършена съвестно и на най-доброто равнище на професионалните му познания;
- > Към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- > При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.
- > Съгласно изискванията на регламент 2016/679 декларира, че получената информация, която представлява лични данни, по смисъла на Регламента, е предоставена доброволно, използвана е само за целите на настоящия оценителски доклад и то единствено и само доколкото обективира изводите от доклада.
- > Оценителят декларира, че не съхранява никакви лични данни, касаещи субектите в настоящия оценителски доклад
- > Оценителят декларира, че е получил доброволно и информирано съгласие от възложителя на настоящата оценка, за предоставянето на лични данни.

Оценител



Александър Петров Янков