



ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

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



Република България
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 10-00-254
28.08.2021 г.
гр. Симитли

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: **Поземлен имот с идентификатор 29146.1.428** (две девет едно четири шест точка едно точка четири две осем), находящ се в с. Железница, община Симитли, област Благоевград по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-477/16.07.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 22.02.2021 г., с адрес на поземления имот: местност „Трите круши“, целият имот с площ от 12073 кв.м. (дванадесет хиляди и седемдесет и три квадратни метра), трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване „Изоставена нива“, категория на земята: 6 (шест), при граници на имота: Поземлени имоти с идентификатори: 29146.1.427, 29146.1.423, 29146.1.425,

29146.1.424, 29146.1.441, 29146.1.429, 29146.2.940, 29146.1.444, 29146.30.49.

2. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – **32 293€ /тридесет и две хиляди двеста деветдесет и три евро/** 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.

Мотиви: За Поземлен имот с идентификатор **29146.1.428** (две девет едно четири шест точка едно точка четири две осем), находящ се в с. Железница, община Симитли няма подадено искане по чл.45д, ал.1 от ППЗСПЗЗ, видно от приложеното удостоверение с изх.№ ПО-21-01-1021/21.08.2026г. на ОСЗ-Симитли и не се засяга § 27 от Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Приложения: 1. Скица на имота;

2. АЧОС № 3453/14.07.2021г.

3. Удостоверение за липса на реституционни претенции;

4. Удостоверение за данъчна оценка;

5. Експертна оценка;

6. Копие на Протоколно решение № 11/24.07.2008г. на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ /стр.149/ и Заповед № РД-10-110/25.07.2008г. на Директора на ОДЗ-Благоевград.

Изготвил: Христина Карпузова – Директор Дирекция „МПОС“ към ОБА – Симитли

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

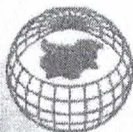
Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Съгласувал: Надежда Илиева – ст. експерт „АПИО“ към ОБА – Симитли

С уважение
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СИМИТЛИ



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1159563-06.08.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **29146.1.428**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Железница**, общ. **Симитли**, обл. **Благоевград**, одобрени със **Заповед №РД-18-477/16.07.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Железница**

Местност: **"ТРИТЕ КРУШИ"**

Площ: **12073 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

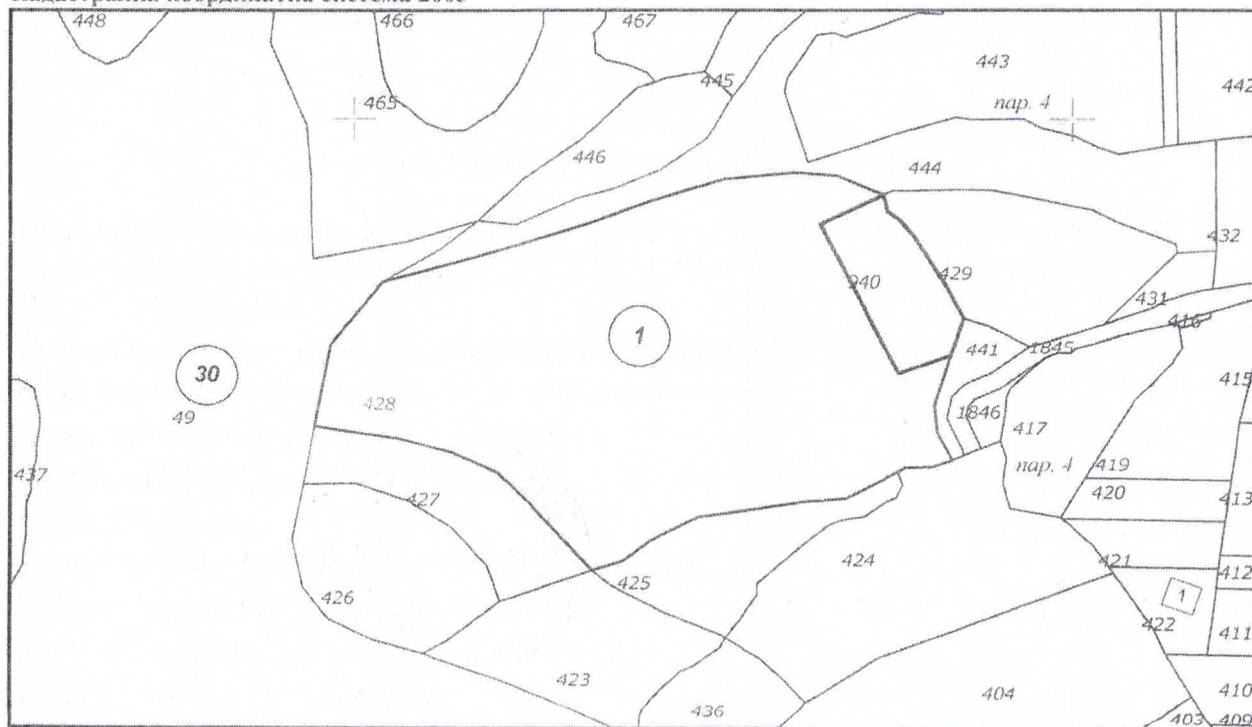
Начин на трайно ползване: **Изоставена нива**

Категория на земята при неполивни условия: **6**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **001428**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: **29146.1.441, 29146.1.427, 29146.30.49, 29146.1.444, 29146.1.424, 29146.2.940, 29146.1.423, 29146.1.429, 29146.1.425**

Скица №15-1159563-06.08.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-555192-06.08.2026 г.

Код за достъп: 0a2772079e12



Собственици по данни от КРНИ:

000024987, ОБЩИНА СИМИТЛИ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 143, том 14, рег. 4485, дело 2700 от 21.07.2021г.,
вписан в Служба по вписванията гр.Благоевград

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

ГЕОРГИ ЮЛИЯНОВ ИВАНОВ

Наем

Ид. част 1/1, срок 03.05.2032 г.

Договор за наем на земеделска земя № 83, том 2, рег. 2566, дело 1318 от 16.05.2022г., вписан
в Служба по вписванията гр.Благоевград

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Зорка Декувертс</i>
Дата:	<i>06.08.2026</i>

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



Скица №15-1159563-06.08.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-555192-06.08.2026 г.

Код за достъп: 0a2772079e12

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
06.08.2026 13:17:25



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СИМИТЛИ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ...

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ

/име и фамилия/

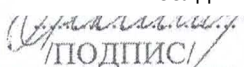
Вх. рег. №	4507	24.07.2021 г.
Вписване по ЗСПЗ	193	24.07.2021 г.
Служба по вписванията	75374	
Имотна карта		
ОБДЯ ПО В	Заличено обстоятелство	
Съгласно по вписване	на основание ЗЗЛД	
/име и фамилия/		

АКТ № 3453

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър XVIII
Досие 3453

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.07.2021 г..
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 2, ал. 1, т. 7 от ЗОС във връзка с чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ и Протоколно решение № 11/24.07. 2008 г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 29146.1.428 (две девет едно четири шест точка едно точка четири две осем), находящ се в с. Железница, община Симитли, област Благоевград по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-477/16.07.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 22.02.2021 г., с адрес на поземления имот: местност „Трите Продължава в раздел 11 „ЗАБЕЛЕЖКИ“
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Симитли, с. Железница, местност „Трите круши“, поземлен имот с идентификатор 29146.1.428 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-477/16.07.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната Продължава в раздел 11 „ЗАБЕЛЕЖКИ“
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 29146.1.427, 29146.1.423, 29146.1.425, 29146.1.424, 29146.1.441, 29146.1.429, 29146.2.940, 29146.1.444, 29146.30.49.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	880.10 лв. (осемстотин и осемдесет лева и десет стотинки).

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Симитли на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ЗОРКА ИВАНОВА ДЕЛИВЕРСКА СТ.ЕКСПЕРТ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“	Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД  ПОДПИС
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ РАЗДЕЛ 3 „ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА“ круши“, целият имот с площ от 12073 кв.м. (дванадесет хиляди и седемдесет и три квадратни метра), трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване „Изоставена нива“, категория на земята: 6 (шест). ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ РАЗДЕЛ 4 „МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА“ карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 22.02.2021 г.. Номер по предходен план: ПИ № 001428 по КВС.	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на земеделието и храните
Областна дирекция "Земеделие" Благоевград
Общинска служба по земеделие Симитли

21.8.2026 г.

X ПО-21-01-1021

Подписано от: Beatrisa Georgieva Dorlyumska

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Общинска служба по земеделие гр. Симитли удостоверява, че поземлен имот с идентификатор **29146.1.428** в землището на с. Железница, с ЕКАТТЕ 29146, община Симитли, с площ 12073 кв.м., находящ се в местност „Трите круши“, вид на територията: **земеделска**, начин на трайно ползване – **„изоставена нива“**, съгласно одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) със Заповед № РД-18-477/16.07.2019 г. на Изпълнителния Директор на АГКК е частна общинска собственост.

Имотът е предаден на община Симитли за стопанисване и управление по реда на чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) с Протоколно решение № 11/24.07.2008 г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ.

Към настоящия момент за поземлен имот с идентификатор 29146.1.428, в землището на с. Железница няма издадени и/или влезли в сила окончателни решения за възстановяване правото на собственост по реда на ЗСПЗЗ и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, на други физически или юридически лица.

До настоящия момент за имота не е извършвано идентифициране по реда на чл.45е, ал. 2, 3, 4 и 5 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ), във връзка с признато, но невъзстановено право на собственост и няма подадено искане по реда на чл.45д от ППЗСПЗЗ, което да доказва реституционните претенции.

За имота няма започнати и неприключени производства за обезщетяване по реда на чл. 106 от ЗСПЗЗ.

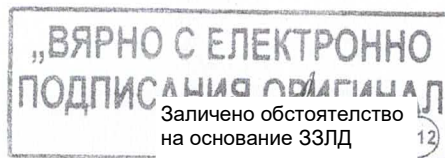
В този смисъл, съобразно горепосочените мотиви, за поземлен имот с идентификатор 29146.1.428 в землището на с. Железница, с ЕКАТТЕ 29146, община Симитли, **не са налични реституционни претенции.**

Удостоверението се издава във връзка със заявление с вх. № ПО-21-522/18.08.2026 г. от Апостол Апостолов - Кмет на Община Симитли.

21.8.2026 г.

X

Анастасия Тодорова
Началник ОСЗ Симитли
Signed by: Anastasiya Vladimirova Todorova



2730, гр. Симитли, ул. "Христо Ботев" № 27
тел, факс: (+359) 0748/ 7 20 24, e-mail: oszg_simitli@abv.bg



Изх. № 5111010665 / 07.08.2026 г.
РНУ: 22bcd57-82e3-4d4b-ab0c-ac8e204bd573

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 находящ се в 2732 с.ЖЕЛЕЗНИЦА , описание на земята: ИЗОСТАВЕНА НИВА В М."ТРИТЕ КРУШИ" и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	29146.1.428	Категория VI	12073.00	445.50 €	871.32 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 445.50 € / 871.32 лв. словом: ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ПЕТ ЕВРО И 50 ЕВРО ЦЕНТА / ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 32 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА СИМИТЛИ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000024987 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

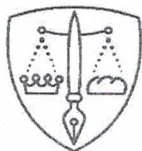
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, 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. № 5111010665/07.08.2026 г., за да послужи пред СВ - БЛАГОЕВГРАД КЪМ АВ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СИМИТЛИ , актуални към 07.08.2026 г.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Подпис:
Издаде: Христина Николова Карпузова



2026

Доклад за оценка на земеделска земя, категория 6,
идентификатор 29146.1.428, площ 12073 кв.м.
местоположение общ. Симитли, с. ЖЕЛЕЗНИЦА

АВГУСТ 2026 г.

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Пазарната стойност на оценявания имот е в границите от 1261 до 4362 €. за декар. Средно претеглена пазарна стойност за един декар 2675 € за един декар.

Становище за пазарна стойност на ПИ 29146.1.428 с площ 12,073 дка

32 293 евро

(ТРИДЕСЕТ И ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ €)

II. ОБЩА ЧАСТ

1. **Описание на заданието** - настоящият доклад е изготвен във връзка с възлагане на пазарна оценка за определяне на пазарна стойност на земеделска земя, шеста категория намираща се в землището на с. ЖЕЛЕЗНИЦА кадастрален идентификатор 29146.1.428.
2. **Обект на оценка:** земеделска земя, шеста категория намираща се в землището на с. ЖЕЛЕЗНИЦА кадастрален идентификатор 29146.1.428.
3. **Цел и предназначение на оценката:** Настоящият оценителски доклад се изготвя, за да послужи на възложителя при приемането на управленски решения във връзка с разпореждането с имота..
4. **Възложител на оценката:** Община Симитли чрез кмета на общината г-н Апостол Апостолов
5. **Изпълнител по договора за оценката:** Дружество на независим оценител МММ ЕООД, с експерт оценител: Александър Янков – оценител на: земеделски земи и трайни насаждения - Сертификат № 810100599 по отношение на настоящата оценка, както и сертификати както следва: Търговски предприятия и вземания № 500100794, Права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения № 400100145, Машини и съоръжения № 300100876 и Недвижими имоти № 100102273.
6. **Ефективна дата на оценката** – АВГУСТ 2026 год.

7. База на стойността по БСО:

Стойност - за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

IV. ПРАВНО СЪОТВЕТСТВИЕ НА ОБЕКТИТЕ НА ОЦЕНКАТА

Правното съответствие на обектите на оценката се осъществява посредством регистрираните и водени в Областна дирекция земеделие Благоевград регистри, регистрите на собствеността водени в община Симитли и регистрите водени по места, както и от предоставения парцеларен план с включени данни за собствеността на имотите.

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

Не съществуват скрити или неразкрити качества на земята или подобренията, които биха довели до по-висока или по-ниска стойност на наема на недвижимия имот.

Имотът съответства на всички приложими строителни и свързани с околната среда закони, наредби и правилници.

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на обекта на оценка и съгл чл. 6 на ЗНО е „Оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя“ : Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен

съвет от оценителя по отношение на възможни решение за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.

За нуждите на настоящия оценителски доклад са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.

Оценителят не може да поеме отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области геоложки, хидромелиоративни, строителни, и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, без да се ограничават с посочените. Предоставената на оценителя правна и техническа информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана в съответствие със специфичните нужди на оценката и не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия оценителски доклад. Притежаването на този доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката.

Анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада.

Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалия доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани.

Настоящото представяне на правното съответствие не е предмет на този доклад и не представлява анализ на правното състояние на обекта на оценка; валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

3. Определяне на пазарна стойност на имота

Пазарни сравнения (аналози) - методът се прилага при наличие на достъпна пазарна информация. Стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен агроекологичен и ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

1.1. Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

Метод на пазарните сравнения (аналози)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните аналози трябва да съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (аналози), следва:

- Да се проучат характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделските земя и трайните насаждения;
- Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти;
- След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и аналозите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др.
- При прилагане на метода за оценка на трайните насаждения, определящи са вид, възраст, формировка, схема на засаждане на трайните насаждения. Прилагането на метода е по-ограничено, поради спецификата и биологичния характер на трайните насаждения;
- Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

Метод на пазарните множители

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация за продажби, пазарни цени и доходи/печалба, поземлена рента и др. В процеса на оценка на земеделски земи и трайни насаждения по Метода на пазарните множители се съставят пропорции между цената на земята и получаваните от нея доходи/печалба, между цената на земята и поземлена рента и други пропорции между подходящи показатели, за които е налична достатъчна и достоверна информация. Методът е приложим при наличието на информация за размер на доходи/печалба, поземлена рента и др. на оценявания имот.

Пазарните множители могат да се изчисляват като средноаритметична или среднопретеглена величина.

Общоприет, подходящ за земеделски земи и трайни насаждения е средно-аритметичният пазарен множител, представляващ съотношение между цена на земята и съответно арендно плащане (поземлена рента).

При прилагане на среднопретеглен пазарен множител, съотношенията се претеглят чрез площите на имотите и се отнасят към установения коефициент.

Метод на достъпността – подобен е на Метода на пазарните множители, но е с по-ограничено приложение при пазарния подход.

Под „достъпност“ се разбира възможността конкретен земеделски имот да изпълнява определена функция в даден момент или определен период.

Могат да се съпоставят: работна заплата в сектор земеделие и пазарната цена на земята; постъпления от един декар основна култура към цената на земята и други приложими показатели.

Пазарни аналози област Благоевград

zemi.bg Националната мрежа за земеделска земя **САЙТ No1**
за земеделска земя

НАЧАЛО

ПУБЛИКУВАНЕ
НА ОБЯВА

ПОЛЕЗНО
ПРИ СДЕЛКИ

АГЕНЦИИ

» [вход за регистрирани потребители](#)
» [нова регистрация](#)

ТЪРСЕНЕ В ОБЯВИ:
виж всички купувачи, продавачи и арендатори в конкретно землище

Въведи: област община землище

ТЪРСИ

Съвет: За да видите купувачите на земя и арендатори по землища, изберете конкретно землище!

Място за реклама на агенция.
10 Емесеца
[публикувай сега](#)

Място за реклама на агенция.
10 Емесеца
[публикувай сега](#)

Място за реклама на агенция.
10 Емесеца
[публикувай сега](#)

обяви "продава" в община Симитли:

Не са намерени обяви

[редактиране на публикувана обява](#) | [контакт със zemi.bg](#) | [обща условия на zemi.bg](#) 2010 - 2026 © Copyright zemi.bg | Дизайн: MetaVisia

Източник на информация: www.zemi.bg.

Категоризация на сравнимите земеделски земи

		КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ									
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	1	0	9	26	47						
	2	-8	0	16	35	87					
	3	-21	-14	0	16	61	150				
	4	-32	-26	-14	0	39	115	231			
	5		-47	-38	-28	0	55	138	182		
	6			-60	-53	-35	0	54	82	150	
	7				-70	-58	-35	0	18	63	117
	8					-65	-45	-15	0	38	83
	9						-60	-38	-27	0	33
10							-54	-45	-25	0	

Коефициент за коригиране за местоположение

Местонахождение до:	Относителен дял на всеки показател (%)	Разлика в местонахождението (км)	Коефициент за коригиране
Населено място	30	Мах 5	$30:5=6$
Общински център	50	Мах 14	$50:14=4$
Път е трайна настилка	20	Мах 3	$20:3=7$
Всичко	100	-	-

VII. ИЗВЕЖДАНЕ НА СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Становището за стойност се формира след прилагане на подходите и методите в процеса на оценяването в доклада и съгласно БСО.

Съгласно БСО Становище за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

Преди формирането на становището за стойност, оценителят трябва да бъде достатъчно сигурен в получените резултати от приложените подходи и методи, които да бъдат надежни и аргументирани.

Докладваната стойност трябва да бъде ясно и недвусмислено заявена заедно с потвърждение, че е било извършено достатъчно задълбочено проучване.

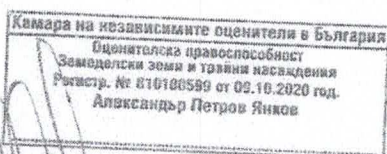
Приложение на избраните подходи:

Пазарната стойност на оценявания имот е в границите от 1261 до 4362 €. за декар. Средно претеглена пазарна стойност за един декар 2675 € за един декар.

Становище за пазарна стойност на ПИ 29146.1.428 с площ 12,073 дка

32 293 евро

(ТРИДЕСЕТ И ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ €)



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Независим оценител Александър Янков

VIII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

1. НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ
2. Решение № 236 от 13 април 2007 г. на Министерския съвет за утвърждаване на списъка на общинските пътища
3. Оценка на земята и активите в земеделието, автор ст.н.с. д-р Мария Рисина
4. Сборник от материали в помощ на експерт – оценителите на земеделска земя и тр.насаждения с автор ст.н.с. д-р Мария Рисина и агроном-проектант Цветана Ковачева
5. Цени и оферти на аналози -- zemi.bg;
6. Български Стандарти за Оценяване / 2018 г.

IX. 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.

Оценителят декларира, че е информирал възложителя за правото му да оттегли информираното си съгласие във всеки момент, както и че подобно оттегляне няма обратно действие по отношение на предходни периоди и оценителски доклади.

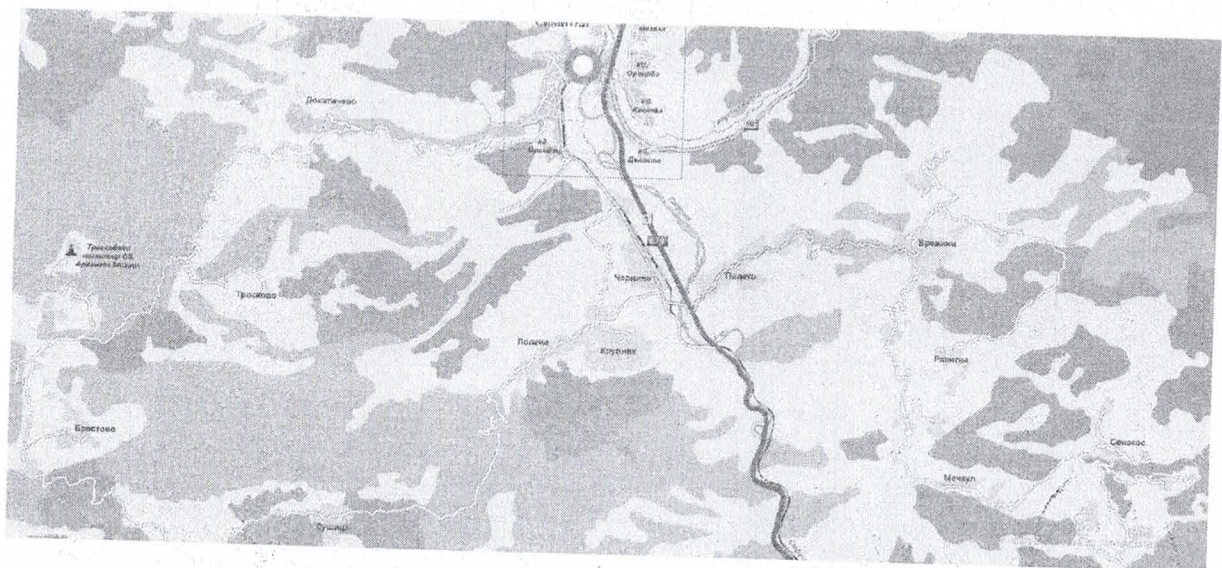
Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Независим оценител Александър Янков

ТАБЛИЦА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ

		АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	АНАЛОГ 4	АНАЛОГ 5	АНАЛОГ 6	
	29146.1.428	https://www.imot.bg/oblast-1s1781350994870	https://www.imot.bg/oblast-1s1667830974204	https://www.imot.bg/oblast-1s1699917853086	https://www.imot.bg/oblast-1s1745419983004	https://www.imot.bg/oblast-1s1770539169710	https://www.imot.bg/oblast-1s1786045080132	
	ЖЕЛЕЗНИЦА	Бело поле	Сандански	Чучулигово	Поленица	Гърмен	Хаджидимово	
		ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА
ПОКАЗАТЕЛИ	ОЦЕНЯВАН ИМОТ	КА	%	КА	%	КА	%	КА
1. ПАЗАРНА ЦЕНА ДКА ЕВРО €		5250		3000		7000		3059
2. ОТСТОЯНИЕ ОТ НАСЕЛЕНО МЯСТО В КМ.	граница с регулация	0	0	0	0	0	0	0
3. ОТСТОЯНИЕ ОТ ОБЩ. ЦЕНТЪР	5,58	2,87	-10,84	0	-22,32	4,564	-4,064	0,17
4. Достъп до път с трайна наст.	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Площ в дка	12,073	6	-6,073	2	-10,073	4,564	-7,509	6,018
6. категория	6	6	0	6	0	5	-35	7
7. поливност	не	не	0	не	0	не	0	не
8. Ограничения	не са известни	не са известни	0	не са известни	0	не са известни	0	не са известни
9. сума на кор. Коефициенти %		-16,913		-32,393		-46,573		-27,695
10. Сума на кор. Коефициенти лево%		-888		-972		-3260		-847
11. Пазарна стойност		4362		2028		3740		2212
		2675 ДКА	ЕВРО		Стойност ПИ	32293 ЕВРО		

Карта на община Симитли



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

409	1296	60,3	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
410	1300	11,045	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
411	1303	24,092	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
412	1308	3,686	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
413	1309	2,018	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
414	1312	6,238	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-
415	1314	2,695	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
416	1316	0,086	Нива	в съществуващи стари реални граници	-
417	1324	10,476	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
418	1338	0,651	Нива	в съществуващи стари реални граници	-
419	1352	4,162	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
420	1355	17,438	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
421	1361	2,569	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-
422	1362	0,551	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-
423	1368	0,032	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
424	1369	0,918	Лозе	в съществуващи стари реални граници	-
425	1370	1,094	Лозе	в съществуващи стари реални граници	-
426	1371	1,258	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
427	1372	1,384	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
428	1375	2,161	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
429	1377	0,932	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-
430	1381	16,839	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
431	1385	10,775	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-
432	1389	13,411	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
433	1390	2,49	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-
434	1391	4,217	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
435	1397	21,983	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
436	1402	1,184	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
437	1426	1,912	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-
438	1428	12,073	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-
439	1430	1,49	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
440	1435	0,192	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
441	1441	0,7	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
442	1444	5,203	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
443	1449	6,062	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-
444	1450	1,702	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
445	1451	8,593	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-
446	1452	0,348	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
447	1453	4,553	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
448	1474	1,892	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
449	1483	5,622	Нива	в съществуващи стари реални граници	-
450	1488	0,835	Нива	в съществуващи стари реални граници	-
451	1491	26,544	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
452	1492	15,441	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
453	1498	1,207	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
454	1502	1,351	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници	-
455	1503	0,366	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
456	1512	12,924	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	-
457	1514	2,674	Изоставена нива	в съществуващи стари реални граници	-



МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ
ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ" - БЛАГОВЕВГРАД
2700, Благоевград, ул. "Васил Коритаров" №2, тел. факс 88-26-32, E-mail: odzgbt@dir.bg

ЗАПОВЕД

№ РД-10-110, 25.07.08

На основание чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ /обн., ДВ, бр.34 от 30.04.1991 г., изм. и доп. ДВ, бр.45 от 13.05.2008 г./

ОДОБРЯВАМ:

Протоколно решение №11/24.07.08г. на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ назначена със Заповед №РД-10-079/13.06.08 г. на Директора на ОДЗ Благоевград относно определените имоти по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ на територията на община Симитли, област Благоевград в следните землища:

- Землище на гр. Симитли, ЕКАТТЕ 66460;
- Землище на с. Брежани, ЕКАТТЕ 06238;
- Землище на с. Градево, ЕКАТТЕ 17405;
- Землище на с. Долно Осеново, ЕКАТТЕ 22753;
- Землище на с. Мечкул, ЕКАТТЕ 48012;
- Землище на с. Полето, ЕКАТТЕ 57203;
- Землище на с. Ракитна, ЕКАТТЕ 61978;
- Землище на с. Сенокос, ЕКАТТЕ 66247;
- Землище на с. Брестово, ЕКАТТЕ 06522;
- Землище на с. Докатичево, ЕКАТТЕ 21837;
- Землище на с. Железница, ЕКАТТЕ 29146;
- Землище на с. Сухострел, ЕКАТТЕ 70370;
- Землище на с. Сушица, ЕКАТТЕ 35105;
- Землище на с. Тросково, ЕКАТТЕ 73184;
- Землище на с. Крупник, ЕКАТТЕ 40052;
- Землище на с. Полена, ЕКАТТЕ 57162

Заповедта и протоколното решение подлежат на обжалване пред Административен съд Благоевград в 14-дневен срок от съобщаването им на заинтересованите страни.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Директор:



/ЗН/

Одобрено със заповед
№ РД-10-106/22.07.2008 г.
на директора на
Областна дирекция
"Земеделие" – гр. Благоевград

ПРОТОКОЛНО РЕШЕНИЕ

№ 11

Днес 24.07.2008 г., в гр. Симитли в сградата на ОСЗ – гр. Симитли се проведе заседание на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ в състав, определени със заповед № РД 10-079 от 13.06.2008 г. и № РД-10-106/22.07.2008 г. на директора на Областна дирекция "Земеделие" – гр. Благоевград, както следва:

Председател: инж. Иван Лудевски – Началник на ОСЗ – гр. Симитли
Секретар: Велин Кръстев – Зам. началник на ОСЗ – гр. Симитли

Членове:

1. инж. Светла Бачева – Главен експерт "СПК" при СГКК – Благоевград
2. Александър Цестков – Младши експерт "Правно-нормативно обслужване" при Общинска администрация гр. Симитли
3. инж. Христо Динев – Зам. директор на ДГС – Симитли

Заседанието е редовно. Присъствуват 4 (четирима) членове. Отсъства инж. Светла Бачева – главен експерт "СПК" при СГКК – Благоевград.

На основание чл. 45, ал. 6 от ППЗСПЗЗ, в съответствие с вътрешните правила за работа на комисията, приети на заседание от 07.07.2008 г. и след като разгледа представените извлечения от регистъра на имотите от картата на възстановена собственост, по начин на възстановяване, за земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, комисията

РЕШИ:

I. Определя имотите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ по земята, включително придобитите преди влизането в сила на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр.13 от 2007 г.), както следва:

1. Община Симитли – съгласно приложение № 1, към раздел I

Решението е взето с четири гласа "за".

Забележка: Предадените имоти по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ следва да се използват съгласно ограниченията по чл. 19, ал. 4 и ал. 8 от ЗСПЗЗ във връзка с § 26, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ=

II. Определя имотите, по отношение на които са допуснати непълноти и грешки при регистрирането им като земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, както следва:

1. Община Симитли – съгласно приложение № 1, към раздел II.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД