



до кметския кабинет

07.10. Заличено обстоятелство
на 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

Република България
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 10-00-312
07.10.2026 г.
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 №608 (шестстотин и осми)**, целият имот с площ от 96 кв.м. (деветдесет и шест квадратни метра) по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ.Симитли, одобрен със Заповед №82/1990г., допълнен със Заповед № 407/12.06.2026 г. на Кмета на община Симитли, отреден „за жилищно строителство”, с ЕКАТТЕ 22753, при граници на имота: Североизток - НУПИ с пл.сн.№13; Северозапад - НУПИ с пл.сн.№350 и улица; Югозапад – улица; Югоизток - НУПИ с пл.сн.№37, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново.
2. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – **890€/осемстотин и деветдесет 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.

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

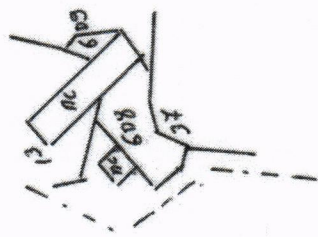
Изготвил: Христина Карпузова – Директор на Дирекция „МПОС“ към ОБА
– Симитли Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Съгласувал: Заличено обстоятелство ректор Дирекция „АПИО“ към ОБА -
Симитли на основание ЗЗЛД

С уважение,
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СИМИТЛИ



Община "СВЕТЛИЦА"
 ул. "Т.С.У" и С.
 582
 02.09.2026 г.
 обл. Благоевград



СКИЦ

Мащаб 1:1000

На парцел № 1 по т.с.м. № 608

по план на 1 по Долово Стеново

Община "СВЕТЛИЦА", обл. Благоевград

Собственост на 1. Община

Синити

Долг, предвиден, фактически

Долг, предвиден, фактически

Долг, предвиден, фактически

Преприета Вд. № 01

Такса на м.к. № 20

Дата 20.11.2026 г.

План по т.с.м. № 608 - 96м

Долг. код. по т.с.м. № 407/1206.2

УКАЗ

Регулационният план е одобрен със заповед № 82/1990 г.

Застава № 1

Застава № 2

Нив. глас. от 1990 г.

Колонел 6

Проверка

Изчислител

Гр./с/

20 г.

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СИМИТЛИ

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВ.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

АКТ № 4706

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър XXIV

Досие 4706

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.09.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Неурегулиран поземлен имот с планоснимачен №608 (шестстотин и осми), целият имот с площ от 96 кв.м. (деветдесет и шест квадратни метра) по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ.Симитли, одобрен със Заповед №82/1990г., допълнен със Заповед № 407/12.06.2026 г. на Кмета на община Симитли, отреден „за жилищно строителство“, с ЕКАТТЕ 22753.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Симитли, гр.Симитли, НУПИ с пл.сн. №608, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ.Симитли, одобрен със Заповед №82/1990г., допълнен със Заповед № 407/12.06.2026 г. на Кмета на община Симитли.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток - НУПИ с пл.сн.№13; Северозапад - НУПИ с пл.сн.№350 и улица; Югозапад – улица; Югоизток - НУПИ с пл.сн.№37, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	158,70 €/310,39 лв. (сто петдесет и осем евро и седемдесет евро цента/триста и десет лева и тридесет и девет 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: ВЕСЕЛИН ИЛИЕВ ДИМИТРОВ ПРАВОСПОСОБЕН ЮРИСТ	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

/ПОДПИС/



ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА СИМИТЛИ
ДИРЕКЦИЯ МДТ
2730 гр.СИМИТЛИ ул.ХРИСТО БОТЕВ N: 27

Изм. № 5111010792 / 03.09.2026 г.
PNU: 556af305-85d4-4bb9-a712-54441cbc97f8

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 № 5111F16619, находящ се в 2757 с.ДОЛНО ОСЕНОВО, планоснимачен номер 608 от 1990г. квартал, УПИ парцел одобрен през 2026 г., идентификатор на поземления имот 608 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 608	96,00			1/1	158.70 €	158.70 €
					310.39 лв.	310.39 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 158.70 € / 310.39 лв. словом: СТО ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИСТА И ДЕСЕТ ЛЕВА И 39 СТОТИНКИ
за собственика е: 158.70 € / 310.39 лв. словом: СТО ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИСТА И ДЕСЕТ ЛЕВА И 39 СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия
ОБЩИНА СИМИТЛИ - собственик

ЕГН / ЛНЧ
000024987

Общо по вид задължение
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).

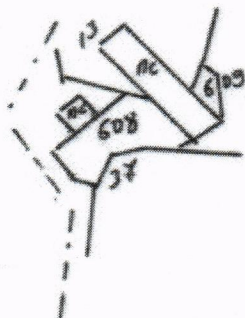
Настоящото се издава по искане Вх. № 5111010792/03.09.2026 г., за да послужи пред СЕ
ГР.БЛАГОЕВГРАД КЪМ АВ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СИМИТЛИ, актуални към 03.09.2026 г.

Заличено обстоятелство
на основание 33ЛД

Подпис:

Издаде: Пергели Стойчева Арнаутска





ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

на оценка

НУПИ с пл.№ 608 по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ. Симитли

с площ 96 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.№ 608 по КРП на с. Долно Осеново, общ.
Симитли, обл. Благоевград

СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА :

Община Симитли



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

Становище за Стойност към датата на
оценката

890

евро

осемстотин и деветдесет евро

изпълнител :

" MMM " ЕООД

възложител :

Община Симитли

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:

Обект на оценка : НУПИ с пл.№ 608 по съвместния Кадастрален и
Регулационен план на с.Долно Осеново, общ. Симитли

Предназначение : Няма данни

Забележка : НУПИ с пл.№ 608 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 : 96 кв.м. По документи

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Дата на доклада : 06 октомври 2026 г.

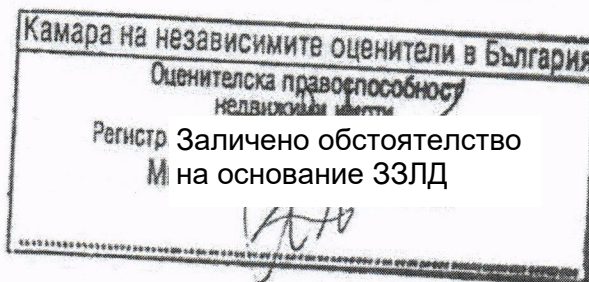
Валидност на оценка: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ ОТСЪСТВИЕ НА
ЗАНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА
ОБЕКТА И ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Пазарна стойност на
имота: € 890,00

ДЕКЛАРАЦИЯ :

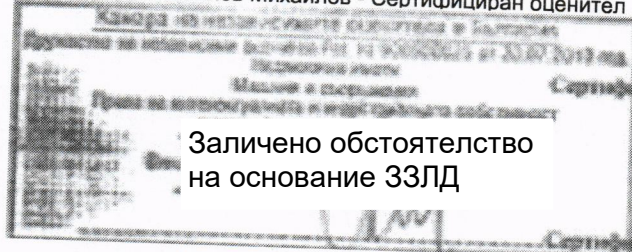
ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС
ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

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 :

06 10 2026 год.

ДАТА НА ДОКЛАДА :

06 10 2026 год.

ДАТА НА ОГЛЕДА :

05 10 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 реализира 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:

№ 4706 Регистър XXIV Досие 4706

Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. №

5378 акт № 147

том XVIII дело № 2507/2026г.

Приложение 2 Скица с изх. № 582/02.09.2026 г.

Приложение 3 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 с изх. № 5111010792/03.09.2026 г.

УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ, ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Не са установени несъответствия
2. Не са представени данни за тежести и други финансови ограничения.
3. Оценяваният терен е в регулационните граници на с. Долно Осеново. От представената скица с Изх. № 582/02.09.2026 г. е видно, че достъпът до имота е подписурен чрез улица.

ОЦЕНКА НА РАЙОНА :

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

КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Имотът представлява НУПИ с пл.№ 608 по КРП на с. Долно Осеново. Селото 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 Кмарата 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 отчитане. Извеждането на справедлива стойност се извършва при налично 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 подобрите анализи.

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=7961%3A-724&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 2:

Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за продажба на следния недвижим имот - частна общинска собственост: Неурегулиран поземлен имот с планоснимачен № 621, целият имот с площ от 79 кв.м., кв.31 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“. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – 720€/ 1408,20 лв. /седемстотин и двадесет евро/хиляда четиристотин и осем лева и двадесет стотинки/ за начална тръжна цена.

https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7962%3A-725&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 3:

Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за продажба на следния недвижим имот - частна общинска собственост: Неурегулиран поземлен имот с планоснимачен № 620, целият имот с площ от 62 кв.м., кв.31 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“. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – 570€/ 1114,82 лв. /петстотин седемдесет евро/хиляда сто и четиринадесет лева и осемдесет и две стотинки/ за начална тръжна цена.

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.	96	357		79		62	
2	Продажна цена без ДДС	€	3 400 €		720 €		570 €	
3	Продажна цена без ДДС	€/кв.м	9,52 €		9,11 €		9,19 €	
Корекции на сравнителните цени								
4	Местоположение	Кат. На нас. Място - 5	Кат. На нас.място - 5		Кат на нас.място - 5		Кат. На нас.място - 5	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
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		Добра		Добра	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
7	Градоустройствен статут	НУПИ	УПИ		НУПИ		НУПИ	
	Корекция		-10%	-0,95 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
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 "Прилежащ терен"	Свободен терен	Застроен терен		Свободен терен		Свободен терен	
	Корекция за ликвидност		10,00%	0,95 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
11	Приравнена цена €/кв.м		9,5		9,1		9,2	
	Приравнена цена €		3 400 €		720 €		570 €	
12	Корекция за площ кв.м.	96	357		79		62	
	Корекция за площ		27%	914,29 €	122%	874,94 €	155%	882,58 €
	Корекция теглови коеф. - %		20%	182,86 €	40%	349,97 €	40%	353,03 €
	ПС в Евро/м2		€ 9,23					
	Стойност по аналог в евро		€ 890,00					

Забележка:

При определяне на изходната стойност на Аналога с № 1 е въведена пазарна корекция за с оглед на факта, че оценявания терен не е застроен и е със статут на неурегулиран (въпреки че е в регулационните граници на населеното място), а аналога е застроен и със статут на УПИ. Данни за ползваните анализи са дадени заедно с линка на обявата за продажбата им.

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

€ 890,00

осемстотин и деветдесет 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%	€ 890,00	9,23 €
Становище за Пазарна стойност на терена		€ 890,00	

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

€ 890,00

(седемстотин и двадесет 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

София - Симитли
06.10.2026 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

ЗА ЛИПСА НА ОБСТОЯТЕЛСТВАТА ПО ЧЛ. 21, АЛ. 3 ОТ ЗАКОНА ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ

(попълва се от оценителя, в случай, че оценителят е дружество, декларация се представя от всеки от членовете и от всеки служител на дружество на независимия оценител)

Подписаният Инж. Антон Михайлов Михайлов
в качеството си на оценител или член/служител на дружество на независим оценител

ДЕКЛАРИРАМ:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам, съответно няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя.

Известна ми е отговорността по чл. 313 на НК за невярно деклариране на обстоятелства, изискуеми по силата на закон.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



ДЕКЛАРАТОР:
/ Инж. Антон Михайлов Михайлов /
/трите имена, подпис/

§1. от ДРкъмДОПК т.3. "Свързани лица" са:

- а) съпрузите, роднините по права линия, по съребрена - до трета степен включително; и роднините по сватовство - до втора степен включително. а за целите на чл. 123, ал. 1. т. 2-когато са включени в общо домакинство;
- б) работодател и работник;
- в) съдружниците;
- г) лицата, едното от които участва в управлението на другото или на негово дъщерно дружество;
- д) лицата, в чийто управителен или контролен орган участва едно и също юридическо или физическо лице, включително когато физическото лице представлява друго лице;
- е) дружество и лице, което притежава повече от 5 на сто от дяловете и *и акциите, издадени с право на глас в дружеството;
- ж) лицата, едното от които упражнява контрол спрямо другото;
- з) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице или от негово дъщерно дружество;
- и) лицата, които съвместно контролират трето лице или негово дъщерно дружество; к) лицата, едното от които е търговски представител на другото;
- л) лицата, едното от които е направило дарение на другото;
- м) лицата, които участват пряко или косвено в управлението, контрола или капитала на друго лице или лица, поради което между тях могат да се уговорят условия, различни от обичайните.

ДЕКЛАРАЦИЯ

ЗА ЛИПСА НА ОБСТОЯТЕЛСТВАТА ПО ЧЛ. 21, АЛ. 3 ОТ ЗАКОНА ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ

(попълва се от оценителя, в случай, че оценителят е дружество, декларация се представя от всеки от членовете и от всеки служител на дружество на независимия оценител)

Подписаният Михаил Антонов Михайлов
в качеството си на оценител или член/служител на дружество на независим оценител

ДЕКЛАРИРАМ:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам, съответно няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя.

Известна ми е отговорността по чл. 313 на НК за невярно деклариране на обстоятелства, изискуеми по силата на закон.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

ДЕКЛАРАТОР:
/ Михаил Антонов Михайлов /
/трите имена, подпис/

§1. от ДРкъмДОПК т.3. "Свързани лица" са:

- а) съпрузите, роднините по права линия, по съребрена - до трета степен включително; и роднините по сватовство - до втора степен включително, а за целите на чл. 123, ал. 1. т. 2. когато са включени в общо домакинство;
- б) работодател и работник;
- в) съдружниците;
- г) лицата, едното от които участва в управлението на другото или на негово дъщерно дружество;
- д) лицата, в чийто управителен или контролен орган участва едно и също юридическо или физическо лице, включително когато физическото лице представлява друго лице;
- е) дружество и лице, което притежава повече от 5 на сто от дяловете и *и акциите, издадени с право на глас в дружеството;
- ж) лицата, едното от които упражнява контрол спрямо другото;
- з) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице или от негово дъщерно дружество;
- и) лицата, които съвместно контролират трето лице или негово дъщерно дружество; к) лицата, едното от които е търговски представител на другото;
- л) лицата, едното от които е направило дарение на другото;
- м) лицата, които участват пряко или косвено в управлението, контрола или капитала на друго лице или лица, поради което между тях могат да се уговорят условия, различни от обичайните.

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 902500025 от 20 септември 2017 год.

„МММ” ЕООД

гр. София, ж.к. Зона Б19, община Столична

ЕИК 831649546

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти,
машины и съоръжения,
търговски предприятия и вземания,
финансови активи и финансови институции,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол – Протоколни решения № 1 от 19 септември 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Светла Деманджиева

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

**АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЬОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ**

1. Антон Михайлов Михайлов – УПРАВИТЕЛ

**Сертификат за оценителска правоспособност № 100100751 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 300100291 от 14.12.2009 год. за
оценка на машини и съоразения**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 400100043 от 14.12.2009 год. за
оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други
фактически отношения**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 500100262 от 14.12.2009 год. за
оценка на търговски предприятия и вземания**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 600100065 от 14.12.2009 год. за
оценка на финансови активи и финансови институции**

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. Христо Николов Кавалджиев

**Сертификат за оценителска правоспособност № 300100301 от 14.12.2009 год. за
оценка на машини и съоръжения**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 100100772 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

-правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролърите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.

-трудова - правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100751 от 14 декември 2009 год.

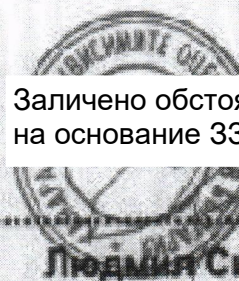
АНТОН МИХАЙЛОВ МИХАЙЛОВ

роден на 29 април 1953 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 9588 от 19.06.2001 год. от Агенцията за приватизация

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100752 от 14 декември 2009 год.

МИХАИЛ АНТОНОВ МИХАЙЛОВ

роден на 22 февруари 1977 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10526 от 27.12.2004 год. от Агенцията за приватизация**

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



Председател на УС на КНОБ