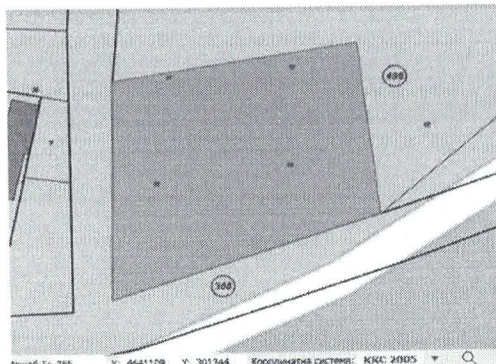




## ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

## ОБЕКТ

на оценка

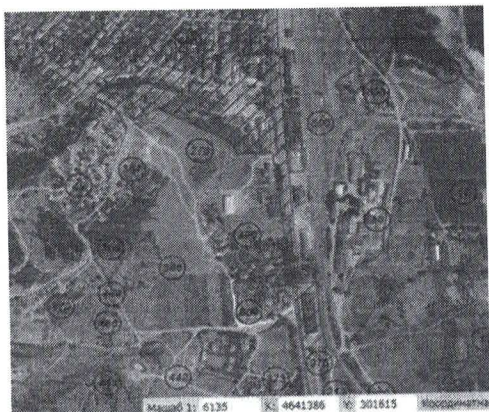
ПИ с идентификатор 66460.498.11 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Симитли, общ. Симитли, обл. Благоевград

Терен с площ 456 м2

## АДРЕС

на обекта на оценка

ГРАД: Симитли  
ОБЩИНА: Симитли  
ОБЛАСТ: Благоевград  
МЕСТНОСТ: "Дрънгалница"



## СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА :

Лиляна Стоянова Кардачка

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

|                                                                                                             |       |      |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-----------------------------------------|
| Становището за Пазарна стойност терена на ПИ с идентификатор 66460.498.11 възлиза на                        | 7 159 | евро | седем хиляди сто петдесет и девет       |
| Становището за Пазарна стойност терена на част от ПИ с идентификатор 66460.498.11 с площ 3 кв.м. Възлиза на | 47,10 | евро | четиридесет и седем € и десет евроцента |

изпълнител :

" МММ " ЕООД

възложител :

Община Симитли

**РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА**  
**ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:**

Обект на оценка : ПИ с идентификатор 66460.498.11 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Симитли, общ. Симитли, обл. Благоевград

Трайно предназначение: "Урбанизирана територия"

Начин на трайно ползване За друг вид застрояване

Забележка: Имотът е ъглов, незастроен, Частна собственост на Лиляна Стоянова Кардачка

Плътност на застрояване: Няма данни

Година на въвеждане в експлоатация : НА № 107, том I, рег. № 207, дело 188/08.02.2008 г.

Земя : 456,00 кв.м. По Скица на поземлен имот № 15-1324253-10.09.2026 г.

**РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА**  
**РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:**

Дата на доклада : 28.09.2026 г.

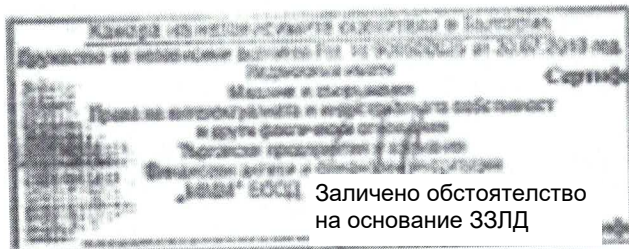
Валидност на оценка: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Пазарна стойност на имота: 7 159 €

**ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС**

**ДЕКЛАРАЦИЯ :**

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :



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

Сертифициран оценител от КНОБ: Инж. Антон Михайлов Михайлов



Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА**

ДАТА НА ОЦЕНКАТА :

24 09 2026 год.

ДАТА НА ДОКЛАДА :

28 09 2026 год.

ДАТА НА ОГЛЕДА :

24 09 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 (АЧОС);
  - Данъчна оценка;
  - Удостоверение за административен адрес;
  - Заповед и договор за ОПС;
  - Удостоверени за заварен строеж;
- Скици на УПИ;
- 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 :  
**Лиляна Стоянова Кардачка**

Представени са следните документи:

Приложение 1 Скица на поземлен имот № 15-1324253 - 10.09.2026 г.

**УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ,  
ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ**

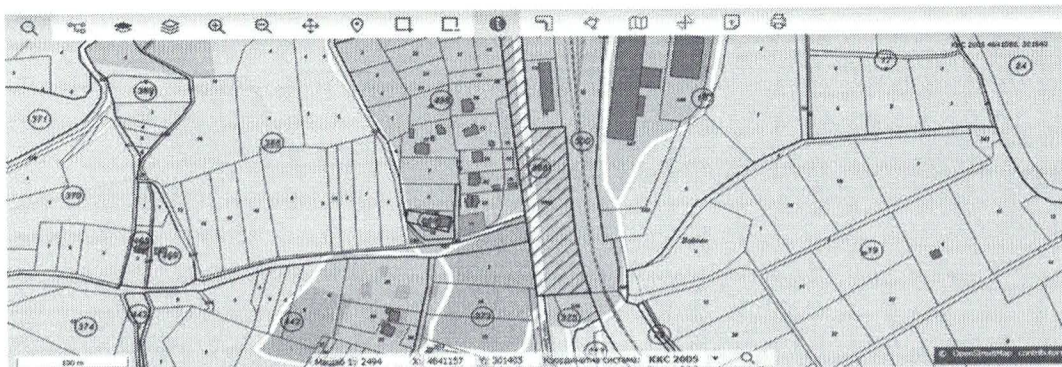
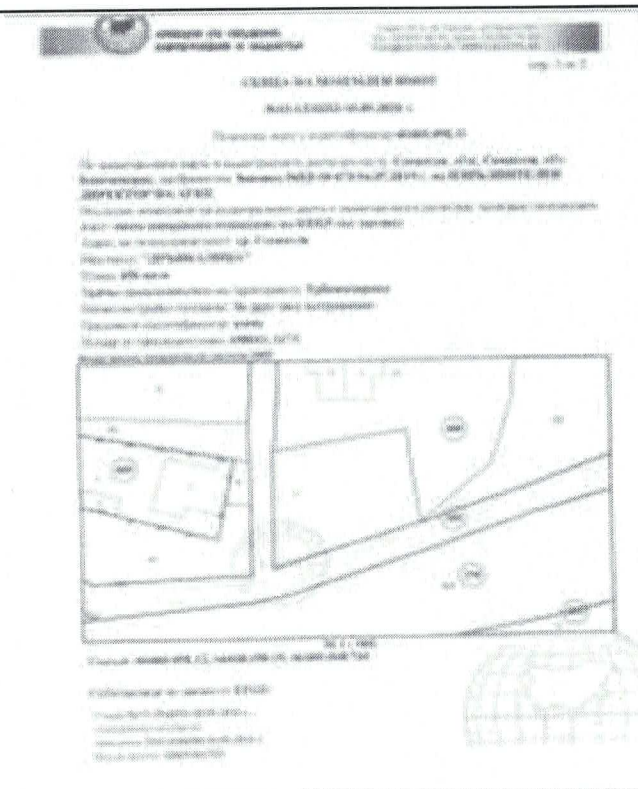
1. Не са установени несъответствия
2. Не са представени данни за тежести и други ограничения.
3. Оценката на ПИ с идентификатор 66460.498.11 е възложена от Община Симитли с цел отчуждаване на имота.
4. За имота не е представен Нотариялен акт. Данните са взети от Скица на ПИ № 15-1324253-10.09.2026 г.

**ОЦЕНКА НА РАЙОНА :**

|                                           |                                             |                                                  |                                                       |                                                      |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Местонахождение                           | <input checked="" type="checkbox"/> град    | <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> телефон          |
|                                           | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> търговски обекти |
|                                           | <input checked="" type="checkbox"/> поща    | <input checked="" type="checkbox"/> банки        | <input checked="" type="checkbox"/> хотели и ЗОХ      | <input type="checkbox"/> театри и кина               |
|                                           | <input checked="" type="checkbox"/> галерии | <input type="checkbox"/> музеи                   | <input checked="" type="checkbox"/> спортни комплекси | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> до/над 30 год.   |
| Предназначение                            | <input checked="" type="checkbox"/> жилищно | <input type="checkbox"/> търговско               | <input type="checkbox"/> промишлено                   | <input 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"/> перспект.          | <input checked="" type="checkbox"/> средна       | <input type="checkbox"/> не перспективна              | <input type="checkbox"/>                             |

**КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :**

Имотът се намира в южната периферия на гр. Симитли срещу товарната ЖП гара. Имотът е ъглов, незастроен. Едната улица е асфалтирамна, а другата представлява черен път. Разполага се в район на града, който е с напълно изградена инженерна инфраструктура и е с осигурена транспортна достъпност. В града са изградени ОДЗ "Радост", СУ "Св. Св. Кирил и Методий", поща, Църква "Света Петка" и други обществени сгради. Разстоянието на ПИ до сградата на общината по уличната мрежа е около 2 км.



## **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 - ЕСО (Европейски стандарти за оценяване) и не на последно място Агенция за приватизация и след приватизационен контрол /АПСК/ - (СБО 1, 2, 6, 7, 8 от 2002 г.).

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 или 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 меродавноста 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 балансиран пазар. Продажните цени на подобни обекти в УПИ, в този район се движат в рамките от 10-30 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 и градоустройствен статут . При наличие на такива характеристики това дава своето отражение върху изведената стойност по този метод.

[https://similti.bg/index.php?option=com\\_content&view=article&id=7995%3A-744&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg](https://similti.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7995%3A-744&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg)

#### Аналог 1:

Урегулиран поземлен имот XIX (деветнадесети), пл. сн. № 466 (четиристотин шестдесет и шест), находящ се в кв. 71 (седемдесет и едно), по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г. на кмета на община Симитли, целият с площ от 455 кв.м (четиристотин петдесет и пет квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460, при граници на имота: Север – УПИ XXI, пл.сн. № 467; Изток – УПИ VIII, пл.сн. № 457; Юг– УПИ XVIII, пл. сн. № 466; Запад – улица,

[https://similti.bg/index.php?option=com\\_content&view=article&id=7994%3A-743&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg](https://similti.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7994%3A-743&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg)

#### Аналог 2:

Урегулиран поземлен имот XVIII (осемнадесети), пл. сн. № 466 (четиристотин шестдесет и шест), находящ се в кв. 71 (седемдесет и едно), по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г. на кмета на община Симитли, целият с площ от 400 кв.м (четиристотин квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460, при граници на имота: Североизток– УПИ IX, пл.сн. № 458; Югоизток – УПИ XVII, пл. сн. № 459; Югозапад– улица; Северозапад – УПИ XIX, пл.сн. № 466.

[https://similti.bg/index.php?option=com\\_content&view=article&id=8021%3A-759&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg](https://similti.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=8021%3A-759&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg)

#### Аналог 3:

½ ид.ч. /една втора идеална част/ от Урегулиран поземлен имот XVI (шестнадесети), пл. сн. № 712, 713 (седемстотин и дванадесет и седемстотин и тринадесет), находящ се в кв. 51 (петдесет и едно), по регулационния план на кв. „Ораново“, гр. Симитли, одобрен със Заповед № 255/1964 г. и кадастрален план, одобрен със Заповед № 779/2001 г. на кмета на община Симитли, целият с площ от 1026 кв.м (хиляда двадесет и шест квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460, при граници на имота: Север – УПИ XVII, пл.сн. № 710,711; Изток – УПИ XV, пл. сн. № 714; Юг – улица; Запад – улица

#### 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.                   | 456,0                 | 455                        | 400                        | 513                         |
| 2                              | Продажна цена без ДДС                    | €                     | 7 417 €                    | 6 520 €                    | 5 541 €                     |
| 3                              | Продажна цена без ДДС                    | €/кв.м                | 16,30 €                    | 16,30 €                    | 10,8 €                      |
| Корекции на сравнителните цени |                                          |                       |                            |                            |                             |
| 4                              | Местоположение                           | Добро                 | По-добро                   | По-добро                   | По-добро                    |
|                                | Корекция                                 |                       | -3% -0,49 €                | -3% -0,49 €                | -3% -0,32 €                 |
| 5                              | Налична инфраструктура                   | Да                    | Аналогично                 | По-благоприятно            | Аналогично                  |
|                                | Корекция                                 |                       | 0% 0,00 €                  | 0% 0,00 €                  | 0% 0,00 €                   |
| 6                              | Транспортна достъпност                   | Отлична               | Аналогично                 | Аналогично                 | Аналогично                  |
|                                | Корекция                                 |                       | 0% 0,00 €                  | 0% 0,00 €                  | 0% 0,00 €                   |
| 7                              | Градоустройствен статут                  | ПИ                    | УПИ                        | УПИ                        | УПИ                         |
|                                | Корекция                                 |                       | 0% 0,00 €                  | 0% 0,00 €                  | 0% 0,00 €                   |
| 8                              | В и К                                    | 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"          |                       | Застроен терен,3П 79 кв.м. | Застроен терен 3П 79 кв.м. | Застроен терен,3П 108 кв.м. |
|                                | Корекция за "Застроен терен"+Арх. Проект | Теренът не е застроен | 10,00% 1,63 €              | 10,00% 1,63 €              | 10,00% 1,08 €               |
| 11                             | Приравнена цена €/кв.м                   |                       | 17,4                       | 17,4                       | 11,6                        |
|                                | Приравнена цена €                        |                       | 7 936 €                    | 6 976 €                    | 5 929 €                     |
| 12                             | Корекция за площ - РЗП кв.м.             | 456,00                | 455                        | 400                        | 513                         |
|                                | Корекция за площ                         |                       | 100% 7 953,63 €            | 114% 7 953,10 €            | 89% 5 270,11 €              |
|                                | Корекция теглови коеф. - %               |                       | 40% 3 181,45 €             | 30% 2 385,93 €             | 30% 1 581,03 €              |
|                                | ПС в Евро/м2                             |                       | € 15,70                    |                            |                             |
|                                | Стойност по аналог в лева                |                       | € 7 159                    |                            |                             |

Забележка: Данни за ползваните аналози са дадени заедно с линка на обявата за продажбата им.

По-голяма тежест е дадена на Аналог 1 защото е със ЗП по-близка до тази на оценявания обект.

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

€ 7 159

/седем хиляди сто петдесет и девет €/

**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: Прието за ПС на обектите: 100% от стойността на Аналога .

**ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:**

| СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТТА:                   |                          |                 |                          |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Метод на оценка                            | Площ на имота<br>в кв.м. | Стойност /евро/ | Стойност<br>/евро/кв.м./ |
| Стойност на посредственото<br>сравнение    | 456                      | 7 159 €         | 15,70 €                  |
| Становище за Пазарна стойност<br>на терена |                          |                 |                          |

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

**€ 7 159,00**

**/ осем хиляди седемдесет и едно евро /**

Становище за пазарната стойност на имота за отчуждаване с площ 3 кв.м. възлиза кръгло на :

**€ 47,10**

**/четиридесет и седм € и десет евроцента/**

1. Стойностите са без ДДС
2. Теренът не е застроен.

София  
Септември 2026 г



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1324253-10.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 66460.498.11

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Симитли, общ. Симитли, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-472/16.07.2019 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

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

Адрес на поземления имот: **гр. Симитли**

Местност: **"ДРЪНКАЛИЦА"**

Площ: **456 кв.м**

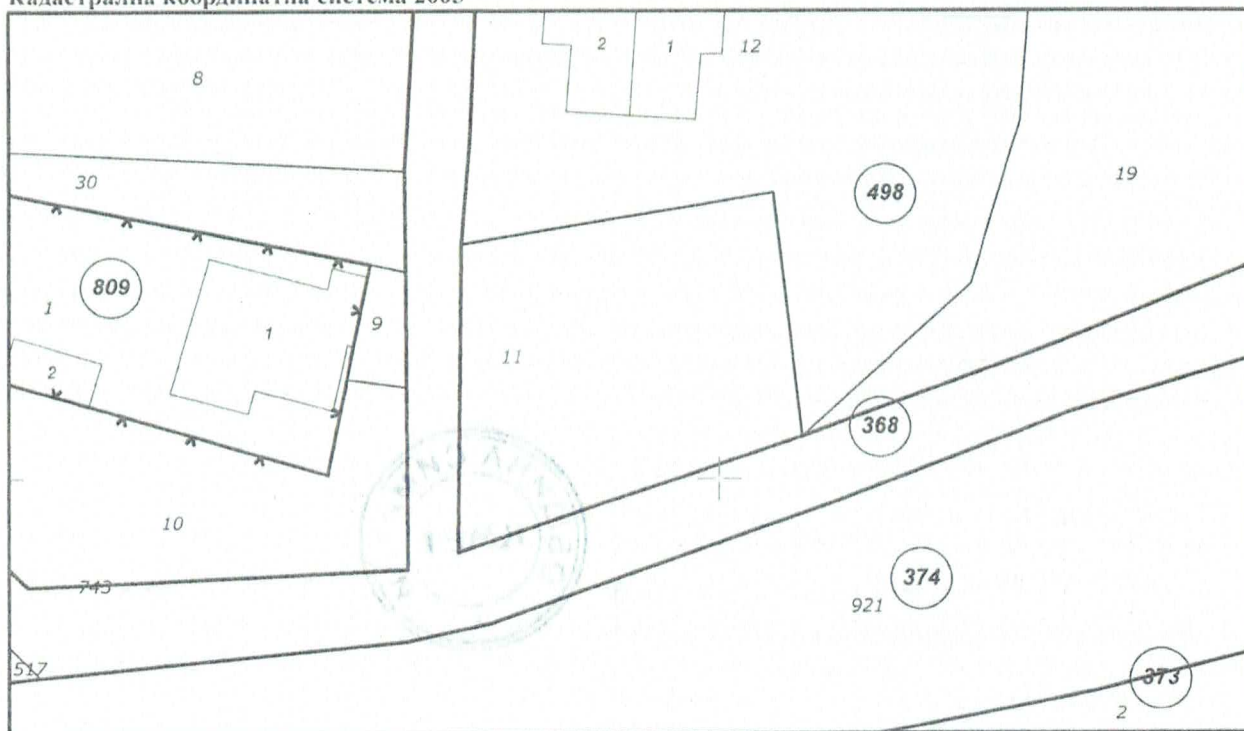
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **498011, 1173**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съсед: 66460.498.12, 66460.498.19, 66460.368.743

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1324253-10.09.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-640390-10.09.2026 г.

Код за достъп: 680f310475fc



**ЛИЛЯНА СТОЯНОВА КАРАДАЧКА**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 107, том 1, рег. 207, дело 188 от 08.02.2008г., вписан в Служба по вписванията гр.Благоевград

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

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

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ |                       |
| Име и фамилия:                         | <i>Зорка Деливска</i> |
| Дата:                                  | <i>10.09.2026</i>     |



Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД

# 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.

# 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,  
машини 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 Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ