

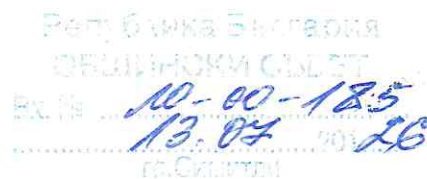


ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

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

До кавискичодски
15.04.2026
Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР.СИМИТЛИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ КМЕТ НА ОБЩИНА СИМИТЛИ

Относно: Продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс, след решение на общинския съвет

Уважаеми господин Председател,

Предлагам на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 35, ал. 1, т. 2 от НРПУРОИ на ОбС – Симитли, и заявление за закупуване с вх. № 94-00-460/15.04.2026 г., Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Да се продаде на **Стоян Стойнев**, ЕГН 3 ^{Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД} 5, с постоянен адрес: гр.Симитли, ул. „Сердика“ №5, община Симитли, област Благоевград, следния недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ: 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, като собственик на законно построена сграда върху общински недвижим имот.
2. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – 7417€/ 14506,39 лв. /седем хиляди четиристотин и седемнадесет евро/четиринадесет хиляди петстотин и шест лева и тридесет и девет стотинки/ без ДДС.
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. Упълномощава кмета на община Симитли да издаде заповед и сключи договор със **Стоян Илиев Стойнев**.

Приложения: 1. Скица на имота;
2. Акт за общинска собственост;
3. Данъчна оценка;
4. Доклад за определяне на пазарна стойност;
5. Заявление за закупуване;
6. Заповед № 63/15.04.1989г. за отстъпване право на строеж
7. Договор за ОПС от 24.04.1989г.
8. Удостоверение за заварен строеж №4/06.02.2026г.

Изготвил: Христина Карателева – ст. експерт „Общинска собственост и управление на земеделските земи“
Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

Съгласувал: Таня Георгиева – Директор на дирекция „АПИО“
Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

С уважение,

АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
Кмет на община Симитли



191
15.04.2026

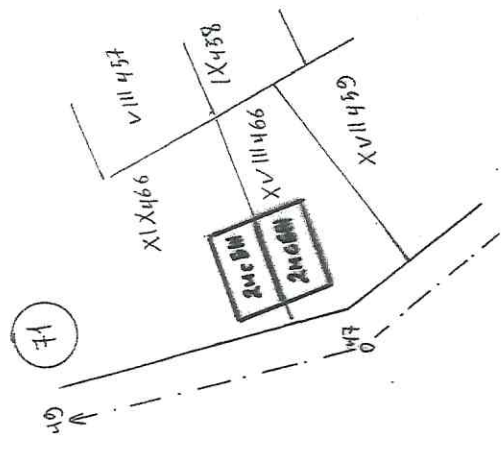
1:1000
XVIII-466
гр. Сумгайач

71

Георгий Сидоров
Улиев

Дог. за отгъла право
на строеж от 24.04.1989г

Площ улу XVIII466 ÷ 400м²



№ 901/15.12.1989г

Б. Торева
[Signature]



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СИМИТЛИ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД



УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ

/име и фамилия/

Служба по Вписванията гр. Благоевград

Вх. рег. № 3586 29.06.2026

Вписване по ЗСНВ

Ак № 117 том 81 дело № 1631/2026

Служба по вписванията

Партидна книга: том стр.

Имотна партида 102343

Д.Т. СЪДИЯ ПО ЗАЛИЧЕНО ОБСТОЯТЕЛСТВО НА ОСНОВАНИЕ ЗЗЛД

Съдия по вписванията:

/име и фамилия/

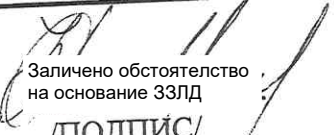
А К Т № 4 6 5 7

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър XXIV

Досие 4657

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.06.2026 г.
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, чл. 58, ал. 5 от ЗОС и Заповед № ДИ-38/19.05.2026 г. на областния управител на област Благоевград.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот XIX (деветнадесети), пл. сн. № 466 (четирисотин 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 (четирисотин петдесет и пет квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Симитли, гр. Симитли, кв. 71, УПИ XIX, пл. сн. № 466, по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г. на кмета на община Симитли.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север – УПИ XXI, пл.сн. № 467; Изток – УПИ VIII, пл.сн. № 457; Юг– УПИ XVIII, пл. сн. № 466; Запад – улица.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2005.40 €/3922.22 лв. (две хиляди и пет евро и четиридесет евро цента/три хиляди деветстотин двадесет и два лева и двадесет и две стотинки).

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 790/10.04.1989 г.
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:	



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

Изх. № 5111010352 / 01.06.2026 г.
РНУ: 32с78433-da15-429b-9034-0606847f8e75

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 № 5111F16175, находящ се в 2730 гр.СИМИТЛИ, планоснимачен номер 466 от 1987 квартал 71, УПИ парцел XIX одобрен през 1990 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	455,00			1/1	2005.40 €	2005.40 €
идентификатор:					3922.22 лв.	3922.22 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 2005.40 € / 3922.22 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ И ПЕТ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА И 22 СТОТИНКИ

за собственика е: 2005.40 € / 3922.22 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ И ПЕТ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА И 22 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

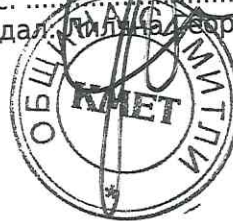
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

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. № 5111010352/01.06.2026 г., за да послужи пред СВ -
БЛАГОЕВГРАД КЪМ АВ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СИМИТЛИ, актуални към 01.06.2026 г.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Подпис:
Издава: Димитра Георгиева Миленкова



РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:

Обект на оценка : УПИ XIX, пл. сн. № 466, кв. 71 по плана на гр. Симитли, общ. Симитли

Предназначение : "Урбанизирана територия"

Забележка : В имота е построена жилищна сграда със застроена площ (ЗП) от 79 кв.м.

Плътност на застрояване: Няма данни

Година на въвеждане в експлоатация : ОКОЛО 1993 г.

Земя : 455.00 кв.м. По документи: УПИ с площ 455 м2.
Имотът се управлява от кмета на Общ. Симитли

Дата на доклада : 06 юли 2026 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

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: 7,417 €

ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

Сертифициран оценител от КНОБ: Михаил Антонов Михайлов

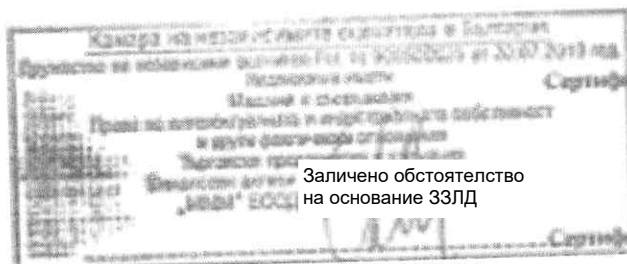
ДЕКЛАРАЦИЯ :

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

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 изрично си съгласие, техните лични данни да бъдат обработвани за целите на настоящата оценка.

Сертифициран оценител от КНОБ: Инж. Антон Михайлов Михайлов



ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА :

06 06 2026 год.

ДАТА НА ДОКЛАДА :

06 06 2026 год.

ДАТА НА ОГЛЕДА :

03 06 2025 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 продаващ 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;
 - Заявление за закупуване на недвижим имот;
 - 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 :
Община Симитли, гр. Симитли

Представени са следните документи:

Приложение 1 Акт за частна общинска собственост:
№ 4657 Регистър XXIV Досие 4657/09.06.2026 г.
Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № № 3586 акт № 117 том XII дело 1651/26
Приложение 2 Скица с изх. № 327/27.05.2026 г.
Приложение 3 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 с изх. № 5111010352/01.06.2026 г.
Приложение 4 Заявление за закупуване на недвижим имот - частна общинска собственост от 15.04.2026 г.
Приложение 5 Заповед № 63/ 15.IV.1989 г. на ОБНС - Симитли
Приложение 6 Договор за ОПС върху държавна земя от 24.04.1989 г.
Приложение 7 Удостоверение за заварен строеж № 4/06.02.2026 г.
Приложение 8 Извадка от регулационния план на гр. Симитли с отразено местоположение на ПИ върху сат. изображение.

УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ, ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Не са установени несъответствия
2. Не са представени данни за тежести и други ограничения.
3. За оценката на имота са представени документи за трима собственици на сградата построена върху имота - Васил Митков Узузнов, Александър Митков Узузнов и Митко Александров Узузнов

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	☐	☒ ул. настилки	☐ ул. осветление	☐
	☒ ЦДГ	☒ училища	☒ здравни заведения	☒ търговски обекти
	☒ поща	☒ банки	☒ хотели и ЗОХ	☐ театри и кина
	☒ галерии	☐ музеи	☒ спортни комплекси	☒ паркове
Екология	☐ лоша	☐ средна	☐ добра	☒ много добра
Гъстота на застроеност	☐ до 25 %	☒ 25 - 50 %	☐ 50 - 75 %	☐ над 75 %
Възраст на сградите	☐ нови	☐ до 10 год.	☐ до 20 год.	☒ до/над 30 год.
Предназначение	☒ жилищно	☐ търговско	☐ промишлено	☐ други
Вероятност за промяна на предназначението	☒ малка	☐ средна	☐ голяма	☐ в процес към преустройство
Цени на недвижимите имоти	☐ нараств.	☒ стабилни	☐ спадащи	☐
Цени на наеми	☐ нараств.	☒ стабилни	☐ спадащи	☐
Интерес за закупуване	☐ висок	☒ среден	☐ слаб	☐
Интерес за наемане	☐ висок	☐ среден	☒ слаб	☐
Оценка на пазарната ситуация	☐ перспект.	☒ средна	☐ не перспективна	☐

КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Имотът се намира в УПИ XIX, пл. сн. № 466 в кв. 71 по плана на гр. Симитли в северната му част. Разполага се в район на града, който е с не напълно изградена социална и 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 УПИ до сградата на общината по уличната мрежа е около 0,5 км.

184
1840

Учредителството на дружеството е валидно до 31.12.2019 г.

SKIICA
 Naziv: 1000
 Datum: 20.12.2006
 Mesto: 20.12.2006
 Ime: 20.12.2006
 Prezime: 20.12.2006
 Adresa: 20.12.2006
 Telefon: 20.12.2006
 E-mail: 20.12.2006
 Datum: 20.12.2006
 Mesto: 20.12.2006
 Ime: 20.12.2006
 Prezime: 20.12.2006
 Adresa: 20.12.2006
 Telefon: 20.12.2006
 E-mail: 20.12.2006



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 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.

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 наличено 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 извършването на 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 избран 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 оценяването 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 подобрите 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://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7498%3A-538&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 1:

Урегулиран поземлен имот VII (седми), пл. сн. № 592 (петстотин деветдесет и два), находящ се в кв. 29А (двадесет и девет „а“) по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г., целият с площ от 520 кв.м (петстотин и двадесет квадратни метра).
Определя - 11400 лв. /5829 € (единадесет хиляди и четиристотин лева/пет хиляди осемстотин двадесет и девет евро) без ДДС.

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

Аналог 2:

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

https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7809%3A-657&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 3:

Урегулиран поземлен имот VI (шести), пл.сн. № 600 (шестстотин), находящ се в кв. 93 (деветдесет и три) по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г., целият с площ от 399 кв.м (триста деветдесет и девет квадратни метра).
Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – 4430€/ 8664,33лв. /четири хиляди четиристотин и тридесет евро/ осем хиляди шестстотин шестдесет и четири лева и тридесет и три стотинки/ без ДДС.

Извеждане на стойност на имота по метод на аналога:

№	Характеристика	Оценяван имот	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
1	Площ на имота в кв. м.	455.0	520	390	399
2	Продажна цена без ДДС	€	5,829 €	4,346 €	4,430 €
3	Продажна цена без ДДС	€/кв.м	11.21 €	11.14 €	11.1 €
Корекции на сравнителните цени					
4	Местоположение	Добро	Аналогично	Аналогично	Аналогично
	Корекция		0% 0.00 €	0% 0.00 €	0% 0.00 €
5	Налична инфраструктура	Да	Аналогично	По-благоприятно	Аналогично
	Корекция		0% 0.00 €	0% 0.00 €	0% 0.00 €
6	Транспортна достъпност	Добра	Аналогично	Аналогично	Аналогично
	Корекция		0% 0.00 €	0% 0.00 €	0% 0.00 €
7	Градоустройствен статут	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ
	Корекция		0% 0.00 €	0% 0.00 €	0% 0.00 €
8	Вода	Да	Да	Да	Да
	Корекция		3% 0.34 €	0% 0.00 €	0% 0.00 €
9	Канал	Да	Да	Да	Да
	Корекция		0% 0.00 €	0% 0.00 €	0% 0.00 €
10	Други Застроен "Прилежаш терен"		Застроен терен,3П 114 кв.м.	Застроен терен 3П 108 кв.м.	Застроен терен,3П 120 кв.м.
	Корекция за "Застроен терен"+Арх. Проект	3П = 79 кв.м.	44.30% 4.97 €	36.71% 4.09 €	51.90% 5.76 €
11	Приравнена цена €/кв.м		16.5	15.2	16.9
	Приравнена цена €		8,586 €	5,941 €	6,729 €
12	Корекция за площ - РЗП кв.м.	455.00	520	390	399
	Корекция за площ		88% 7,513.05 €	117% 6,931.59 €	114% 7,673.55 €
	Корекция теглови коеф. - %		50% 3,756.52 €	25% 1,732.90 €	25% 1,918.39 €
	ПС в Евро/м2		€ 16.30		
	Стойност по аналог в лева		€ 7,417.00		

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

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

€ 7,417.00

/седем хиляди четиристотин и седемнадесет 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: Прието за ПС на обектите: 100% от стойността на Аналога .

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:

СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТТА:			
Метод на оценка	Идеални части от имота	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./
Стойност на посредственото сравнение	100%	7,417 €	16.30 €
Становище за Пазарна стойност на терена			

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

€ 7,417.00

/ седем хиляди четиристотин и седемнадесет евро /

Забележка:

1. Стойностите са изведени без ДДС

2. Теренът е застроен.

3. Съгласно чл. 45, ал. 3 на ЗДДС, Освободена доставка е и доставката на сгради или на части от тях, които не са нови, доставката на прилежащите към тях терени, както и учредяването и прехвърлянето на други вещни права върху тях.

4. Съгласно чл. 45, ал. 5, т. 1 на ЗДДС, Освободена доставка е прехвърлянето на право на собственост върху урегулиран поземлен имот по смисъла на Закона за устройство на територията, на прилежащия терен към сгради, които не са нови.

5. Легалното определение за прилежащ терен към сграда е дадено в § 1, т. 6 от Допълнителните Разпоредби на ЗДДС: § 1.6. (Изм. – ДВ, бр. 108 от 2006 г.) "Прилежащ терен" е сумата от застроената площ по смисъла на Закона за устройство на територията и площта около застроената площ, определена на база отстояние 3 м от външните очертания на всяка от ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж на сградата, в рамките на урегулирания поземлен имот.

6. В конкретния случай в оценявания имот има построена жилищна сграда със ЗП = 79 кв.м. Размерите са снети от: Удостоверение за заварен строеж № 4/06.02.2026 г. и Скица № 327/ 27.05.2026 г.

7. В конкретния случай, за целите на ЗДДС, се приема, че прилежащият терен за построени сгради е с площ 172.90 кв.м. В оценявания имот жилищната сграда е с ЗП = 79 кв.м.

София
Юли 2026 г.

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 33ЛД**

Светла Держенджиева
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.

ОБЩИНА СИМИТЛИ	
гр.	Симитли
пош.код	Симитли
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА	
94-00-460/15.04.26	
Срок за изпълнение	

До
Кмета на
община Симитли

Хр. Карпузова
17-04-2026

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

ЗАЯВЛЕНИЕ

за

закупуване на недвижим имот-частна общинска собственост

От Симеонов Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД Симеонов
(име, презиме и фамилия)

Адрес: гр. Симитли Заличено обстоятелство
Общ. Симитли на основание ЗЗЛД Сел
(област, община, населено място, д. №, ж.к., бл., вх. ап.)

Тел: 000460026 Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД (стационарен, мобилен)

ГОСПОДИН КМЕТ,

Заявявам, че желая да закупя като собственик на законно построена сграда или притежаващ идеални части от правото на собственост върху законно построена сграда върху следния имот-частна общинска собственост:

УПИ XIX-466, кв. 71

(описание на имота: УПИ (парцел) или съответната идеална част от УПИ, пл.сн. №, кв., гр./с., и т.н.)

- Прилагам:
1. Документ за собственост върху построената сграда, договор за отстъпено право на строеж или нотариален акт за суперфиция;
 2. Оригинална скица на имота по действащия регулационен план с попълнен кадастър;
 3. Удостоверение за идентичност на имота /ако е необходимо/;
 4. Копие от разрешително за строеж;
 5. Удостоверение за наследници /ако е необходимо/;
 6. Други документи /ако е необходимо/.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Заявител: Симеонов
/подпис/

Дата: 15.04.26 г.
гр. Симитли

ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ - ГРАД СИМИТЛИ . СОФИЙСКА ОБЛАСТ

ЗАПОВЕД

№ 63.....

от 15. IV. 1989..... година, гр. Симишли

По молба вх. 34-00-328..... от 05.04. 1989..... година на
..... живущ в гр. /П/.....
..... жител на гр. /П/.....

ЗАПОВЯДВАМ :

На основание чл. 15 от Закона за собствеността, чл. 130
от Наредбата за държавните Заличено обстоятелство ЛП ПРАВО НА СТРОЕЖ върху
държавна земя на лицето..... на основание 33ЛД Заличено обстоятелство
в гр. Симишли..... иетно..... ет..... на основание 33ЛД
по инициатива на..... актуван с Акт №.....
дата 10.04. 1989..... год. състоящ се от..... кв.м. по 3.00 лв./м²
на сума..... 1.680.00..... 1265.00..... лв. и подобрения за..... лв. или
общо..... 1.680.00..... 1265.00..... лв.

Лицето да построи жилище на..... етаж при съседни :
..... с мазе №..... таван..... и гараж №..... с разгънато застроена
площ включващ площ на жилището и гараж от..... кв.м по средно
право на строеж 816.00..... лв./кв.м на сума..... 816.00..... лв.

За отстъпено право на строеж лицето да заплати по-
голямата от гореносочените суми ст..... 1.680.00..... /съгласно чл. 7, ал. 3
от Закона/ или безвъзмездно на основание.....
1% върху стойността режийни разходи ст..... 16.80..... лв/кв.м се
събира и при безвъзмездно отстъпване на право на строеж/ и 9% местна
и държавна такса 151.20..... лв /срок две години /

След заплащане на определени такси да се сключи договор
за отстъпено право на строеж върху държавната земя между Общински
народен съвет и лицето.....

Настоящата заповед да се състави в 3 екз. по един на
заинтересованите страни.

Поправката е внесена от
Инспектора по ДУ" съгласно
Заповед 10765/02.10.1990
за измем. на ред. пром.
PCC



Заличено обстоятелство
на основание 33ЛД

П. Ангелов

ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪБЕТ - СИМИТЛИ
КОМИСИЯ ПО ТЕРИТОРИАЛНО И СЕЛИЩНО УСТРОЙСТВО И СТРОИТЕЛСТВО

ДОГОВОР

За отстъпено право на строеж върху държавна земя

Днес 24.04......1987..год. между подписаните : от една
страни-пр. Заличено обстоятелство председателя/ на ИК на ОбНС и от друга
.....на основание 33ЛД ев.....от гр./г./...Симитли.....
живуш ул.Се Заличено обстоятелство №.....които по-долу за краткост
ще се нарича с на основание 33ЛД ие Заповед №63.....от 15.04.1989 г.
на Председателя на ИК на ОбНС и при спазване изискванията на ПДИ,
ЗСТ и ЗТСУ се сключи настоящия договор за отстъпване право на строеж
върху държавна регулирана земя на Стоян...Илиев...Стойнев.....
.....накато следва:

1. Д. Заличено обстоятелство ел на ИК наОбНС отстъпва на
строителя. Ст на основание 33ЛД иев.....
право на строеж на жилищна сграда.....върху държавно-
то урегулирано място съставляващо парцел XIX.....имот пд.сн.№466
.....кв.71.....местност.....свързан с АКТ №790
.....от 10.04.....1989..год. с квадратура от 560/155.....м2 от
които.....м2 с неуредени сметки по регулация при цена от
.....3.00.....лв/м2 и подобрения на стойност 1265.00/680.00.....лв.

1. Строителството ще се извърши съобразно одобрен архитектурен
проект с качествени материали и с разрешение на комисията по "ТСУС"
по реда на ЗТСУ.

2. Правото на строеж се отстъпва и мястото се предава на строи-
теля срещу заплащане на сумата 1/680.00.....лева/словом/.....хиляда
триста шестдесет и пет.....лв/.....365.00
.....която строителя е внесъл с
вн.бел. № 663/23.....от 30.03.....1988..год., 1% реж.р-дл. 663/25.....от
.....30.03.....1989..год, 9 % местна и държавна такса-вн.б.№.....
.....198.....год.

3. След сключване на настоящия договор ОбНС, чрез органите
по Държавни имоти предава мястото на строителя.

4. Строителя, веднага след приемането на мястото се задължава
съгласно чл.47 от ЗСТ да го запише на свое име във финансовия отдел
на ОбНС и да плаща за него всички законни такси и данъци както и да
уреди в комисията по "ТСУС" плащането на издаваните се по регулаци-
онни части към парцела /ако има такива/.

5. Съгласно чл.49 от Инструкцията за приложение на ПДИ и на
чл. 8 от Правилника за приложение на УНИКМС строителя се задължава
да застрои парцела в петгодишен срок. Ако строежа не бъде завършен

срок отстъпването право на строеж се отнема със Заповед на председателя на ИК на ОБНС като внесената сума за правото на строеж се връща, а направените в парцела подобрения се заплащат от ОБНС на строителя, съгласно Тарифата за цените на недвижими имоти /Д.В. бр.46 от 1973 год./

6. Строителя ^{от ИК} може да продава построяната от него сграда съгласно чл.108 ,ал.1 само с разрешението на ИК на ОБНС.

7. Строителя се задължава да извърши строежа на сградата съгласно изискванията на ЗТСУ и на Правилника за приложението му, да застрахова сградата и да изпълнява всички задължения по застрахователния договор . В случай ,че сградата или част от нея изгори, строителя се задължава да я възстанови в първоначалния и вид и по нов одобрен архитектурен план.

8. Строителя се задължава да спазва изискванията на чл.119 от Правилника за приложението на ЗТСУ, относно райе за изграждане на второстепенни постройки в парцела.

Настоящия договор се състави в два еднообразни екземпляра от които единият се предава на строителя, а другият остава като неразделна част от преписката, образувана под №...../..... 1989г.

9. На основание чл.18 от Закона за собствеността настоящия договор заменя нотариалния акт .

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

ДОГОВАРЯЩИ СТРАНИ



1.
/Председател на ИК на ОБНС или
назначен от него Зам.председател /

2. Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



УДОСТОВЕРЕНИЕ за ЗАВАРЕН СТРОЕЖ

№ 4/06.02.2026 г.

по смисъла на § 21 от ЗР на ЗУТ и § 6 от ПЗР на Наредба №2
за въвеждане в експлоатация на строежите в РБ /ДВ бр. 72/2003г./

Удостоверението се издава на основание § 21 от ЗР на ЗУТ, § 6 от ПЗР на Наредба № 2 за въвеждане в експлоатация на строежите в РБ /ДВ бр.72/2003 год./ и във връзка с постъпило заявление с вх.№ 92-00-24/13.01.2026г. от Стоян Илиев Стойнев с постоянен адрес гр. Симитли, ул. „Сердика“ № 5 удостоверявам, че обект:

"Жилищна сграда (2МсбЖ)"

с местонахождение: урегулиран поземлен имот (УПИ) XIX-466, кв. 71 по плана на гр. Симитли, общ. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987г., със застроена площ 79,00м².

По представени документи, строежът е изграден през 1993г.

На основание представените материали и извършената проверка, настоящият обект се приема за заварен строеж по смисъла на § 21 от ЗР на ЗУТ.

За строежа са представени:

1. Заповед № 63/15.04.1989 г. издадена от Общински Народен Съвет – Симитли.;
2. Договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 24.04.1989 г.;
3. Разрешение за строеж № 58/18.10.1993 г. - Общински Народен Съвет – Симитли.;
4. Скица с изх. № 58 / 02.02.2026 г., издадена от служба „СУСКЕ“ при община Симитли;

Строежът не е приет по установения ред. За същия не е необходимо регистриране и въвеждане в експлоатация по реда на чл.177 ал.1 и 3 от ЗУТ.



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Главен архитект на община Симитли:

съгласно Заповед №539 / 19.09.2024г. /арх. Никола Дюлгеров/