До КРБългарски
29.10.2026г.

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

Община СИМИТЛИ
Изх.№ 61-00-591
Дата 29.10.2026г.

Република България
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 10-00-339
29.10.2026
гр.Симитли

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОбС – ГР.СИМИТЛИ

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е
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

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за продажба на следния недвижим имот - частна общинска собственост: **Неурегулиран поземлен имот с планоснимачен №988 (деветстотин осемдесет и осми), целият имот с площ от 170 кв.м. (сто и седемдесет квадратни метра), кв.9 (девети)** по съвместния Кадастрален и Регулационен план на кв."Ораново" гр.Симитли, одобрен със Заповед №255/1964г. и Заповед №779/11.09.2001г., изменен с Решение № 585/06.02.2026 г. на ОбС – Симитли, допълнен със Заповед № 406/12.06.2026 г. на Кмета на община Симитли, с ЕКАТТЕ 66460., при граници на имота: Североизток - улица; Югоизток - улица; Северозапад – НУПИ с пл.сн.№917 и НУПИ с пл.сн.№936; Югозапад – НУПИ с пл.сн.№989 и улица, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на кв."Ораново", гр.Симитли.
2. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – **1720 € /хиляда седемстотин и двадесет 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: Хри[illegible] – Директор на Дирекция „МПОС“ към ОбА - Симитли
Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

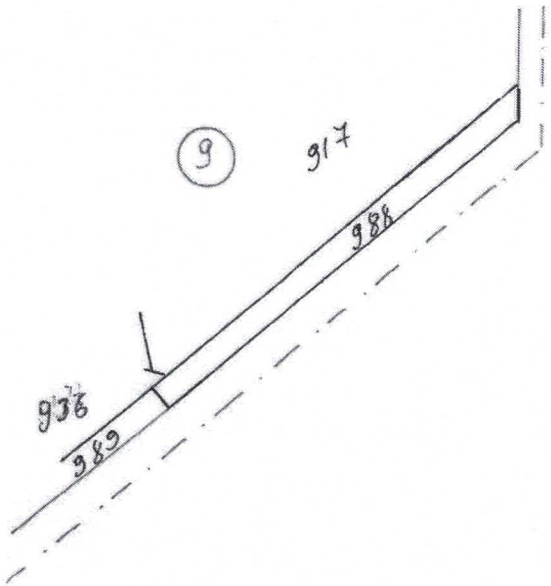
Съгласувал: Т[illegible]ова – Директор на Дирекция „АПИО“ към ОбА - Симитли
Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

С уважение,
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СИМИТЛИ

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

Общ. СЕМ. ТЪЛ.
К... по „ТСУ и С"
559
06.10.2026 г.
обл. Бл...гр.

СКИЦА
Мащаб 1: 1000
ПИ пл.сн. № 988 / 9
/ Симитли
кв. Оризово
община
Симитли



Площ имот с пл.сн. № 988 ÷ 17

Рег. № 585 / 06.02. 2026 г.
Доп. зап. № 406 / 12.06.2026 г.

УКАЗ
255 1964 г.
Кад. пл. зап. №: 779/20
5. 10

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СИМИТЛИ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

Служба по вписванията гр. Благоевград
Вх. рег. № 3336 / 07.10.2026 г.
Акт № 41 том XX / дело № 2729/2026 г.
Партидна книга: том ... стр. ...
Имотна партида ...
Д.Т. ... кв. № ... / ... 20 ... г.

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
...../име и фамилия/

А К Т № 4 7 2 3

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър XXIV
Досие 4723

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.10.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 60, ал. 1 от ЗОС във връзка с Решение № 821/14.09.2026 г. на ОбС – Симитли
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Неурегулиран поземлен имот с планоснимачен №988 (деветстотин осемдесет и осми), целият имот с площ от 170 кв.м. (сто и седемдесет квадратни метра), кв.9 (девети) по съвместния Кадастрален и Регулационен план на кв. „Ораново“, гр.Симитли, одобрен със Заповед №255/1964г. и Заповед №779/11.09.2001г., изменен с Решение № 585/06.02.2026 г. на ОбС – Симитли, допълнен със Заповед № 406/12.06.2026 г. на Кмета на община Симитли, с ЕКАТТЕ 66460.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Симитли, кв.“Ораново“ гр.Симитли, НУПИ с пл.сн. №988, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на кв. „Ораново“, гр.Симитли, одобрен със Заповед №255/1964г. и Заповед №779/11.09.2001г., изменен с Решение № 585/06.02.2026 г. на ОбС – Симитли, допълнен със Заповед № 406/12.06.2026 г. на Кмета на община Симитли
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток - улица; Югоизток - улица; Северозапад – НУПИ с пл.сн.№917 и НУПИ с пл.сн.№936; Югозапад – НУПИ с пл.сн.№989 и улица, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на кв.“Ораново“, гр.Симитли.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	839,80 €/1642,51 лв. (осемстотин тридесет и девет евро и осемдесет евро цента/ хиляда шестстотин четиридесет и два лева и петдесет и една 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

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

/ПОДПИС/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

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

Изх. № 5111010912 / 07.10.2026 г.
РНУ: 1475fbe0-48ab-4aba-b82a-672c5aa0e9c0

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 № 5111F16761, находящ се в 2730 гр.СИМИТЛИ , планоснимачен номер 988 от 2001 квартал 9, УПИ парцел ..... одобрен през 2026 г. , идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	170,00			1.00	839.80 €	839.80 €
					1642.51 лв.	1642.51 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 839.80 € / 1642.51 лв. словом: ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 80 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА И 51 СТОТИНКИ

за собственика е: 839.80 € / 1642.51 лв. словом: ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 80 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА И 51 СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНА СИМИТЛИ - собственик	000024987	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

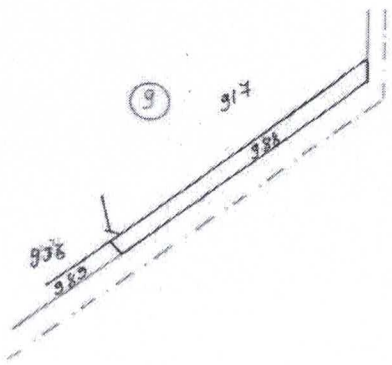
Настоящото се издава по искане Вх. № 5111010912/07.10.2026 г., за да послужи пред СВ БЛАГОЕВГРАД КЪМ АВ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СИМИТЛИ , актуални към 07.10.2026 г.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Подпис: .....
Издал: [redacted]ленкова

КОНСУЛТАЦИИ
ПРОЕКТИРАНЕ
ОЦЕНКИ, ОВОС

София 1309, ул. „Зайчар" No 163А, тел. +659888912535, e – mail: office@mmmltd.eu



ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

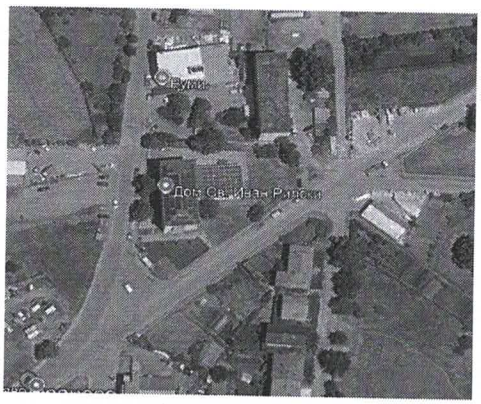
на оценка

НУПИ с пл.№ 988, кв.9 по съвместния Кадастрален и Регулационен план на кв. "Ораново, гр. Симитли, общ. Симитли

с площ 170 м^2

АДРЕС

на обекта на оценка



Населено място	гр. Симитли
ОБЩИНА:	Симитли
ОБЛАСТ:	Благоевград
МЕСТНОСТ:	
АДМ. АДРЕС	кв. "Ораново", ул. Победа

№ вх. ет. ап.№ гар.№

НУПИ : с пл.№ 988 по съвместния КРП на гр. Симитли, кв. "Ораново", общ. Симитли, обл. Благоевград

СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА :

Община Симитли

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

Стойност към датата на оценката	**1,720 евро**	**хиляда седемстотин и двадесет евро**

изпълнител : **" МММ " ЕООД**

възложител : **Община Симитли**

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:

Обект на оценка :	НУПИ с пл.№ 988, кв.9 по съвместния Кадастрален и Регулационен план на кв. "Ораново, гр. Симитли, общ. Симитли
Предназначение :	Няма данни
Забележка :	НУПИ с пл.№ 988, кв. 9 по съвместния КРП на кв. "Ораново", гр. Симитли, общ. Симитли е в регулацията на населеното място.
Плътност на застрояване :	Няма данни
Година на въвеждане в експлоатация :	
Земя :	170 кв.м. По документи

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Дата на доклада :	29 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:	**€ 1,720.00**

ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС

ДЕКЛАРАЦИЯ :

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

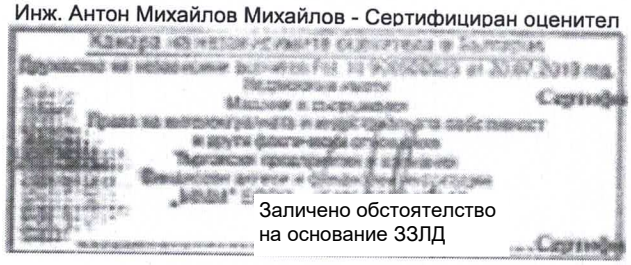
Михаил Антонов Михайлов - Сертифициран оценител



Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

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



Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : **29 10 2026 год.**

ДАТА НА ДОКЛАДА : **29 10 2026 год.**

ДАТА НА ОГЛЕДА : **28 10 2026 год.**

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ ОТСЪСТВИЕ НА ЗАНАЧИТЕЛНИ 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 ралізира 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:
№ 4723 Регистър XXIV Досие 4723
Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № 5836 акт № 41 том XX дело № 2729/2026г.

Приложение 2 Скица с изх. № 559/06.10.2026 г.

Приложение 3 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264,ал.1 с изх. № 5111010912/07.10.2026 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 гр. Симитли. От представената скица с Изх. № 559//06.10.2026 г. е видно, че достъпът до имота е подсигурен чрез улица - транспортната достъпност е мн. добра.

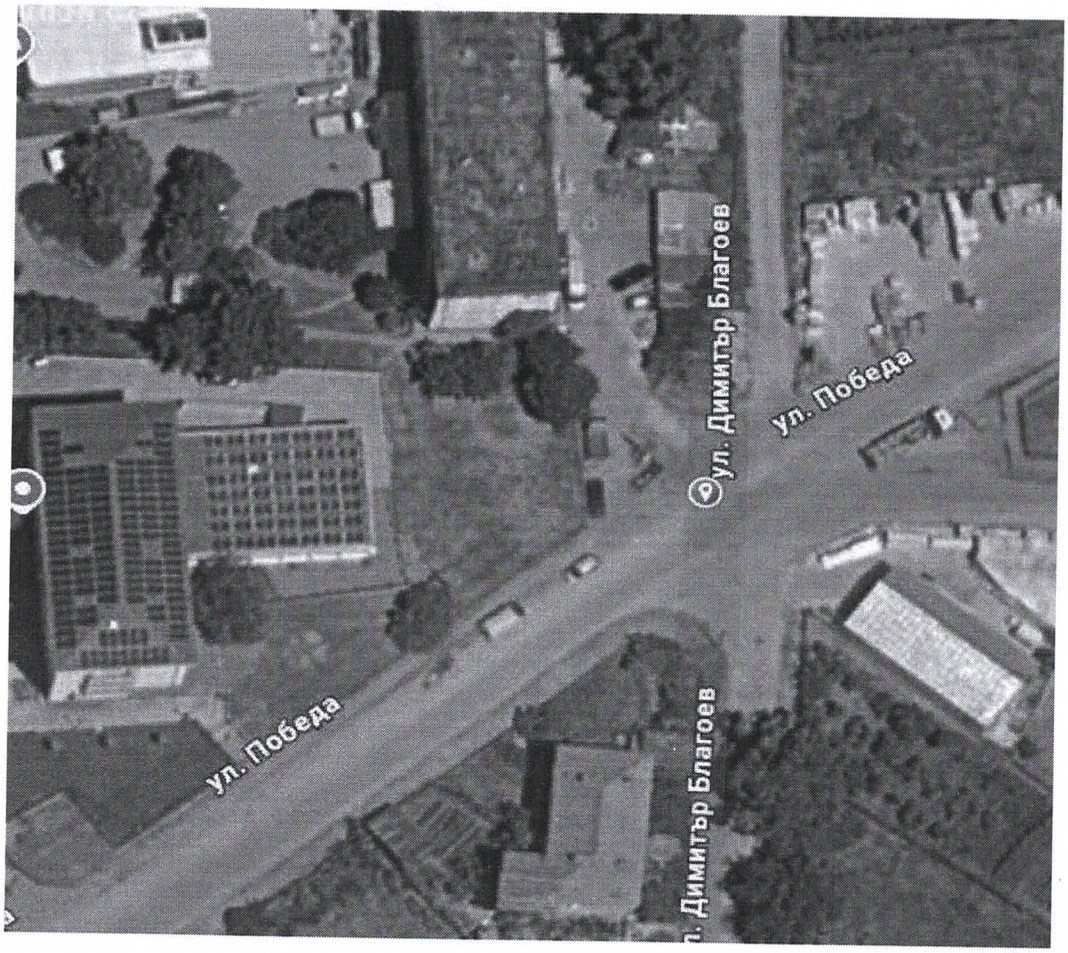
ОЦЕНКА НА РАЙОНА :

Местонахождение	[x] град	[ ] село	[ ] вилно селище	[ ] курортно селище
Развитие на района	[ ] бързо	[x] стабилно	[ ] бавно	[ ] напълно развит
Развитие на инфраструктурата	[x] ВиК	[ ] ТЕЦ	[x] ел. захранване	[x] телефон
	[ ]	[x] ул. настилки	[x] ул. осветление	[ ]
Комплексно общ. обслужване	[x] ЦДГ	[x] училища	[ ] здравни заведения	[ ] търговски обекти
	[x] поща	[x] банки	[ ] хотели и ЗОХ	[ ] театри и кина
	[x] галерии	[ ] музеи	[x] спортни комплекси	[x] паркове
Екология	[ ] лоша	[ ] средна	[ ] добра	[x] много добра
Гъстота на застроеност	[ ] до 25 %	[x] 25 - 50 %	[ ] 50 - 75 %	[ ] над 75 %
Възраст на сградите	[ ] нови	[ ] до 10 год.	[ ] до 20 год.	[x] до/над 30 год.
Предназначение	[x] жилищно	[x] търговско	[ ] промишлено	[x] други

Вероятност за промяна на предназначението	[x] малка	[ ] средна	[ ] голяма	[ ] в процес към преустроиство
Цени на недвижимите имоти	[ ] нараств.	[x] стабилни	[ ] спадащи	[ ] .....
Цени на наеми	[ ] нараств.	[x] стабилни	[ ] спадащи	[ ] .....
Интерес за закупуване	[ ] висок	[x] среден	[ ] слаб	[ ] .....
Интерес за наемане	[ ] висок	[ ] среден	[x] слаб	[ ] .....
Оценка на пазарната ситуация	[ ] перпект.	[x] средна	[ ] не перпективна	[ ] .....

КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Имотът представлява НУПИ с пл. сн. № 988 и се намира в в кв. 9 по плана на кв. "Ораново", гр. Симитли - граничи с ул. Победа. Разполага се в район на града, който е с не напълно изградена социална и инженерна инфраструктура и е с осигурена транспортна достъпност чрез второкласния републикански път II-19 за гр. Банско. В гр. Симитли са изградени ОДЗ "Радост", СУ "Св. Св. Кирил и Методий", поща, Църква "Света Петка" и други обществени сгради. Разстоянието на УПИ до централната градска част е около 1,1 км чрез горния републиканския път и ул. Победа, която се включва директно в последния.



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 наличието 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-източник 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 зониране 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 гр. Симитли, които са относими към оценявания имот. Продажните цени на подобни поземлени имоти в регулационните граници на населените места (но със статут на УПИ) в обхвата на общ. Симитли се движат около 10 ЕВРО/кв.м.(без ДДС). По-долу са дадени подбраните аналози и съответните коригиращи коефициенти.

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.

Аналог 1: 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

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.

Аналог 2: https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=8021%3A-759&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

½ ид.ч. /една втора идеална част/ от УПИ 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.
Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – 5541€/ 10837,25лв. /пет хиляди петстотин четиридесет и едно евро/десет хиляди осемстотин тридесет и седем лева и двадесет и пет стотинки/ без ДДС

Аналог 3: 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

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.**	**170**	520		513		399	
2	**Продажна цена без ДДС**	**€**	5,829 €		5,541 €		4,430 €	
3	**Продажна цена без ДДС**	**€/кв.м**	**11.21 €**		**10.80 €**		**11.10 €**	
	Корекции на сравнителните цени							
4	**Местоположение**		По-добро		Аналогично		По-добро	
	Корекция	Добро	-5%	-0.56 €	0%	0.00 €	-5%	-0.56 €
5	**Налична инфраструктура**	Да	Да		Да		Да	
	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**		**УПИ**		**УПИ**	
	Корекция		-10%	-1.12 €	-10%	-1.08 €	-10%	-1.11 €
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**	**Незастроен терен**	**Застроен терен**		**Застроен терен**		**Застроен терен**	
	Корекция		5.00%	0.56 €	5.00%	0.54 €	5.00%	0.56 €
11	**Приравнена цена €/кв.м**		10.1		10.3		10.0	
	Приравнена цена €		5,246 €		5,264 €		3,987 €	
12	**Корекция за площ кв.м.**	**170**	520		513		399	
	Корекция за площ		33%	1,715.07 €	33%	1,744.39 €	43%	1,698.72 €
	Корекция теглови коеф. - %		30%	514.52 €	40%	697.76 €	30%	509.62 €
	ПС в Евро/м2	**€ 10.13**						
	Стойност по аналог в евро	**€ 1,720.00**						

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

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

€ 1,720.00
хиляда седемстотин и двадесет 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 , Съановището 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%	€ 1,720.00	10.13 €
Становище за Пазарна стойност на терена		€ 1,720.00	

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

€ 1,720.00
(хиляда 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 е със статут на нерегулиран;

София - Симитли
29.10.2026 г.

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

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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

.....

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

Д Е К Л А Р А Ц И Я

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

Д Е К Л А Р И Р А М :

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

Д Е К Л А Р А Т О Р :
/ Михаил Антонов Михайлов /

/трите имена, подпис/

§1.отДРкъмДОПК 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 вкючени 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 уговарят условия, различни от обичайните.

Д Е К Л А Р А Ц И Я

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

Д Е К Л А Р И Р А М :

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

Д Е К Л А Р А Т О Р :
/ Инж. Антон Михайлов Михайлов /

/трите имена, подпис/

§1.отДРкьмДОПК 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 вкчючени 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 уговарят условия, различни от обичайните.