

до всички АИ
Водича: Къвипсливаски
16.12.2024



ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

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

Заличено обстоятелство
на основание 3

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. СИМИТЛИ



Република България
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 10-00-242
16.12.2024
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. № 94-00-636/11.07.2024 г., Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

- Да се продаде на **Румен Георгиев Халжийски, ЕГН** Заличено обстоятелство на основание 33ЛД **постоянен адрес:** **Симитли, ул. Ивайло Велимиров Хаджийски, ЕГН** Заличено обстоятелство на основание 33ЛД **постоянен адрес:** **Област Благоевград, община Благоевград, Заличено обстоятелство на основание 33ЛД** **№** Заличено обстоятелство на основание 33ЛД **ия недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ: Урегулиран поземлен имот III (трети), с пл. сн. № 439 (четиристотин тридесет и девет), находящ се в кв. 42 (четиридесет и две) по регулационния план на кв. „Ораново“, гр. Симитли, одобрен със Заповед № 255/1964 г. и кадастралния план, одобрен със Заповед № 779/2001 г., целият с площ от 640 кв.м. (шестстотин и четиридесет квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460, при граници и съседи: Североизток – край на регулацията; Югоизток – улица; Югозапад – улица; Северозапад – УПИ II, пл. сн. № 438, кв. 42, като собственици на законно построена сграда върху общински недвижим имот.**
- Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – **7900 лв./седем хиляди и деветстотин лева/ 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 с **Румен Георгиев Хаджийски и Ивайло Велимиров Хаджийски.**

- 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. Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 71, том I, дело № 155/1997 г.;
 7. Заповед № 165/11.11.1982 г.;
 8. Договор за отстъпено право на строеж № 17/20.12.1982г.;
 7. Разрешение за строеж № 6/10.02.1983 г.;
 9. Удостоверение за наследници № 730/09.07.2024г.
 10. Удостоверение за идентичност на имот изх. № 315/25.07.2024 г..
 11. Удостоверение № 349/26.08.2024г.

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

Съгласувал: Таня Георгиева – директор на дирекция „АПИС“ Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

С уважение,

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
Кмет на община Симитли



ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

на оценка

УПИ III с пл. сн. № 439, кв. 42, по плана на , гр. Симитли, общ. Симитли

Терен с площ 640 м2

АДРЕС

на обекта на оценка

ГРАД: Симитли

ОБЩИНА: Симитли

ОБЛАСТ: Благоевград

МЕСТНОСТ: гр. Симитли,

УЛИЦА: Паисий Хилендарски

№ 43 вх. ет. ап.№ гар.№

УПИ : УПИ III с пл. сн. № 439, кв. 42, по плана на гр.
Симитли , общ. Симитли, обл. Благоевград

СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА :

Община Симитли, гр. Симитли

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

<u>Стойност към датата на оценката</u>	<u>Предлагана Пазарна стойност</u>	7,900	лева	/седем хиляди и деветстотин лева /
--	--	-------	------	------------------------------------

изпълнител :

" MMM " ЕООД

възложител :

Община Симитли, гр. Симитли

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:

Обект на оценка : УПИ III с пл. сн. № 439, кв. 42, по плана на , гр. Симитли, общ. Симитли

Предназначение : "Урбанизирана територия"

Забележка : В имота са построени жилищна сграда със застроена площ (ЗП) от 120 кв.м.

Плътност на застрояване :

Година на въвеждане в експлоатация :

Земя : 640.00 кв.м. По документи: УПИ с площ 640 м2. Имотът се управлява от кмета на Общ. Симитли

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Дата на доклада : 13 декември 2024 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: 7,900 лв. 4,040 €

ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС

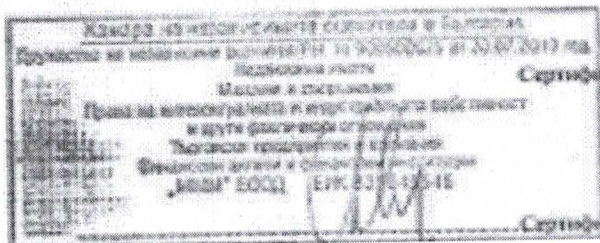
ДЕКЛАРАЦИЯ :

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

Михаил Антонов Михайлов Сертифициран оценител от КНОБ

ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 12 11 2024 год.
ДАТА НА ДОКЛАДА : 13 11 2024 год.
ДАТА НА ОГЛЕДА : 11 11 2024 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;
- Скици 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 рализира 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:

№ 4322 Регистър XXII Досие 4322/04.10.2024 г.

Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № №5963 акт № 150 том XX дело №2968/2024г.

Приложение 2 Удостоверение за административен адрес № 452/07.11.2024г.

Приложение 3 Скица с изх. № 719/ 05.11.2024 г.

Приложение 4 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264,ал.1 с изх. № 5111007782/04.10.2024г.

Приложение 5 Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 71, том I, дело 155/1997

УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ, ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Не са установени несъответствия
2. Не са представени данни за тежести и други ограничения.

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 type="checkbox"/> телефон
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> ул. настилки	<input type="checkbox"/> ул. осветление	<input type="checkbox"/>
Комплексно общ. обслужване	<input type="checkbox"/> ЦДГ	<input type="checkbox"/> училища	<input type="checkbox"/> здравни заведения	<input type="checkbox"/> търговски обекти
	<input type="checkbox"/> поща	<input type="checkbox"/> банки	<input type="checkbox"/> хотели и ЗОХ	<input type="checkbox"/> театри и кина
	<input type="checkbox"/> галерии	<input type="checkbox"/> музеи	<input type="checkbox"/> спортни комплекси	<input type="checkbox"/> паркове
Екология	<input type="checkbox"/> лоша	<input type="checkbox"/> средна	<input checked="" type="checkbox"/> добра	<input type="checkbox"/> много добра
Гъстота на застроеност	<input checked="" type="checkbox"/> до 25 %	<input 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 checked="" type="checkbox"/> среден	<input type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/>
Оценка на пазарната ситуация	<input type="checkbox"/> перпект.	<input checked="" type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> не перпективна	<input type="checkbox"/>

КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Имотът се намира в УПИ III с пл. сн. № 439, кв. 42 по плана на гр. Симитли , общ. Симитли в най-югоизточната му част. Оценяваният имот се намира в кв. "Ораново", като е с напълно изградена социална и инженерна инфраструктура и има добра транспортна достъпност. В града са изградени ОДЗ "Радост", СУ "Св. Св. Кирил и Методий", поща, Църква " Света Петка" и други обществени сгради, но като цяло са разположени от другата страна на международен път Е-79 и р. Струма спрямо кв. "Ораново" и съответно оценявания имот.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО УПРАВЛЕНИЕ И БЪЛГАРИЗАЦИЯТА
ЗЕМНОСТРОИТЕЛСТВО И ПЛАНИРАНЕ
ДИПЛОМ ИРИДИКАТОРСКИ КОДЕКС

УТВЪРЖАВАНЕ
КЪМ ЗАКОНА ЗА ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖНОСТТА

АКТ № 1322
НА ЧАСТНА ОБЩЕСТВЕНА СОБСТВЕНОСТ

1. ПОСТАВКА И ОБЛАСТ	2. ОБЛАСТ
3. ПРАВЕН РЕЖИМ	4. ОБЩИНА
5. ВИД И ОБЕМ НА НЕДВИЖНОСТТА	6. ОБЩИНА
7. ПОСРЕДСТВО ЗА ПРЕНОС НА НЕДВИЖНОСТТА	8. ОБЩИНА
9. ПРЕДИШНА НАМЕНА	10. ОБЩИНА
11. ПОСЛЕДНА ОБЩЕСТВЕНА ИЛИ ПРОЧУВАЕМА ОБЩЕСТВЕНА УТВЪРЖДАВАЩА ДАТА	12. ОБЩИНА

1. ОСНОВНИ ДАННИ

2. ПОСРЕДСТВО ЗА ПРЕНОС НА НЕДВИЖНОСТТА

3. ПОСЛЕДНА ОБЩЕСТВЕНА ИЛИ ПРОЧУВАЕМА ОБЩЕСТВЕНА УТВЪРЖДАВАЩА ДАТА

4. ОБЩИНА

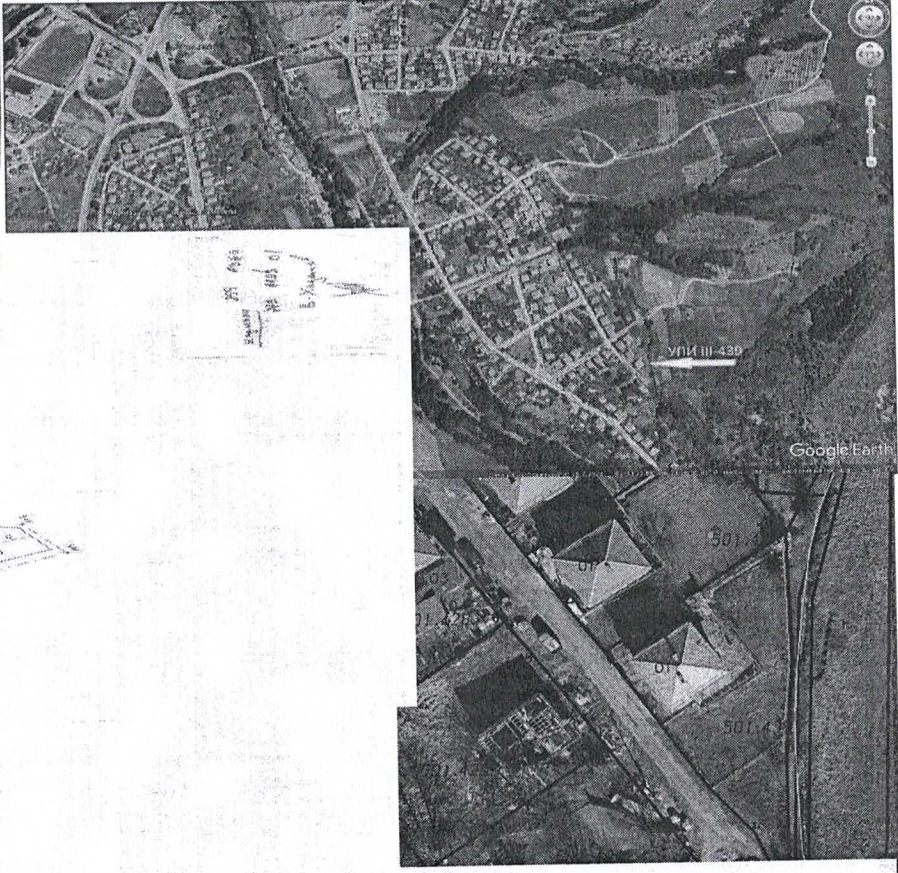
ДИПЛОМ ИРИДИКАТОРСКИ КОДЕКС

УТВЪРЖАВАНЕ

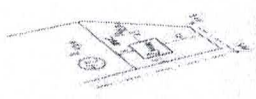
КЪМ ЗАКОНА ЗА ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖНОСТТА

АКТ № 1322

НА ЧАСТНА ОБЩЕСТВЕНА СОБСТВЕНОСТ



14000
14100
14200
14300
14400
14500
14600
14700
14800
14900
15000



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) 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 на безспорни данни и доказателства, свързани с реализацията на оценявания обект/актив на действащ активен пазар - БСО 2018 г. Справедливата стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална пазарна сделка на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни. Справедлива стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими подходи и методи. В случая не е прилагана.

Стойността не е факт, а становище за най-вероятната цена, срещу която даден актив може да смени собственика си, или икономическите ползи от притежаването на актива.

База за оценяване:

Базата за оценяване (или подход за оценка) е методология, която може да се използва за извеждане на оценка от наличните данни. Като избраните подходи и методи за оценка следва да бъдат съобразени с базата на стойността, вида на обекта/актива, както и всички предварително обследвани и надлежно описани основни и специални допускания. Най-пълноценното ползване на обекта/актива представлява физически възможно, законово допустимо, финансово осъществимо и максимално продуктивно, и води до най-високата стойност. В този смисъл, по принцип бази за оценяване са метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи) и методът на посредственото сравнение .

Тези обстоятелства на практика не противоречат на СБО от 1 до 8/2002 г. на Агенцията за приватизация. За целите на оценката са приложен един подход от БСО, МСО и ЕСО и съответстващите на тази база методи :

За терен:

- Метод на посредственото сравнение

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ (МЕТОД НА АНАЛОГА) :

Определянето на стойността по този метод по своята същност е свързано със **Сравнителен подход**. ЕСО и МСО извеждат индикативна стойност, като сравнява актива - предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Първата стъпка при този подход е да се разгледат цените по сделки с идентични или аналогични активи, сключени наскоро на пазара. Ако броят на сключените сделки е малък, може да е подходящо да се разгледат цените на идентични или аналогични активи, които се предлагат за продажба, при условие че меродавността на тази информация бъде недвусмислено установена и критично анализирана. Може да се наложи коригиране на ценовата информация, за да се отразят евентуалните разлики между условията на реалната сделка и базата на стойността или възможните допускания приети при извършваната оценка. Може също така да има разлики между юридическите, икономическите и физическите характеристики на активите по другите сделки и тези на оценявания актив.

За да се сравни обектът на оценката с цената на други права върху недвижимо имущество, които наскоро са били търгувани или текущо се предлагат на пазара, обичайно е да се приеме подходяща база от сравнителни показатели. Често използваните сравнителни показатели включват цена за квадратен метър от сграда или за земя, изчислени чрез анализ на продажни цени. Сравнителният показател е полезен само в случай, че бива избиран и прилаган последователно към оценявания имот и съпоставимите имоти във всеки един анализ. Доколкото е възможно, сравнителният показател трябва да е такъв, който обичайно се използва от участниците на съответния пазар.

Степента, в която може да се разчита на съпоставими ценови данни в процеса на оценка, се определя чрез сравняване на характеристиките на имота и сделката-источник на данните с тези на оценявания имот.

Необходимо е да се вземат предвид разликите между следните елементи:

- правото, от което са изведени ценовите доказателства и 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 4 до 7 ЕВРО/кв.м.(без ДДС). Прието
след корекция 5,30 €/м2. 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://www.simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=5640%3A-941&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 1:

Продава ПАРЦЕЛ, обл.Благоевград, общ. Симитли, гр. Симитли, Цена 3949 лв., Площ 468 м2. Имота се намира в землището на гр. Симитли - Урегулиран поземлен имот VI (шести), пл. сн. № 592 (петстотин деветдесет и две), находящ се на ул. „Сердика“ №23 в кв. 29А (двадесет и девет А) по регулационния план на гр. Симитли. За контакти: ОБА – гр.Симитли

https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=6442%3A--152&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 2:

Продава 1/2 ид. част от ПАРЦЕЛ, гр. Симитли, общ. Симитли, обл.Благоевград, Цена 5100 лв. Целия с площ 728 м2. Имота се намира в землището на гр. Симитли - частна общинска собственост: 1/2 ид. част от УПИ III (трети), пл. сн. № 1046 (хиляда четиридесет и шест), находящ се в кв. 83 (осемдесет и три) целият с площ от 728 кв.м с построена в него сграда върху общински недвижим имот. За контакти: ОБА – гр.Симитли

https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=6443%3A--153&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 3:

Продава ПАРЦЕЛ, обл.Благоевград, общ. Симитли, с.Железница, Цена 8 450 лв. Площ 696 м2. Имота се намира в землището на с. Железница УПИ XI , пл.сн. № 83, находящ се в кв. 10 по регулационния план на с. Железница, одобрен със Заповед № 50/1990 г. с ЕКАТТЕ 29146, . За контакти: Публичен търг с тайно наддаване на ОБА – гр.Симитли

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.	640.0	468		364		696		
2	Продажна цена	€	2,019 €		2,608 €		4,320 €		
3	Продажна цена	€/кв.м	4.31 €		7.16 €		6.2 €		
Корекции на сравнителните цени									
4	Местоположение	Добро	По-благоприятно		По-благоприятно		По - неблагоприятно		
	Корекция		-5%	-0.22 €	-5%	-0.36 €	10%	0.62 €	
5	Налична инфраструктура	Да	Аналогично		По-благоприятно		Аналогично		
	Корекция		0%	0.00 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €	
6	Транспортна достъпност	Добра	Аналогично		По-благоприятно		Аналогично		
	Корекция		0%	0.00 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €	
7	Градоустройствен статут	УПИ	УПИ		1/2 УПИ		УПИ		
	Корекция		0%	0.00 €	5%	0.36 €	0%	0.00 €	
8	Вода	Да	Да		Да		Да		
	Корекция		0%	0.00 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €	
9	Канал	Да	Да		Да		Да		
	Корекция		0%	0.00 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €	
10	Други	78 м2	построена сграда		построена сграда		построена сграда		
	Корекция за "Застроен терен"+Арх. Проект		0.00%	0.00 €	0.00%	0.00 €	0.00%	0.00 €	
11	Приравнена цена €/кв.м		4.1		7.2		6.8		
	Приравнена цена €		1,918 €		2,608 €		4,752 €		
12	Корекция за площ - РЗП кв.м.	640.00	468		364		696		
	Корекция за площ		137%	2,623.09 €	176%	4,584.77 €	92%	4,370.08 €	
	Корекция теглови коеф. - %		25%	655.77 €	40%	1,833.91 €	35%	1,529.53 €	
	ПС в Евро/м2		€ 6.30						
	Стойност по аналог в лева		7,900 лв						

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:
7900

(седем хиляди и деветстотин лева /

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:

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:				
Метод на оценка	теглови стойности /%/	Стойност /лв./	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./
Стойност на посредственото сравнение	100%	7,900 лв.	4,040 €	6.30 €
Становище за Пазарна стойност на терена		7,900 лв.	4,040 €	

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

7,900 лв.

/ седем хиляди и деветстотин лева /

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 оградящите 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 = 120 кв.м. Размерите са снети от представена Скица с изх. № 719/05.11.2024 г. и от Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 71, том I, дело 155/1997.
7. В конкретния случай, за целите на ЗДДС, се приема, че прилежащият терен за построени сгради е с площ 288 кв.м. В оценявания имот жилищната сграда е с със ЗП = 120 кв.м.

София
13.12.2024 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



.....
Любимир Симов

Председател на УС на KHOB

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

Любимир Симов

Председател на УС на КНОБ

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

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Заличено обстоятелство **НАДЖИВЪ**
на основание ЗЗЛД

Председател на УС на КНОБ



НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

**АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЪОРИ, 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, контролорите, 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.