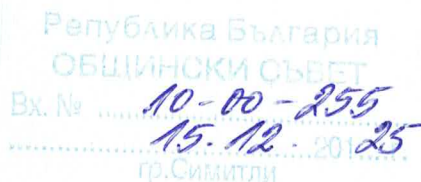




ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОГРАДИ

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



ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБС – ГР.СИМИТЛИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА СИМИТЛИ

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Предлагам на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 50 от Закона за общинската собственост и чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ на ОБС – Симитли, Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за продажба на следния недвижим имот - частна общинска собственост: **Урегулиран поземлен имот V (пети), находящ се в кв.1 (първи)** по регулационния план на гр.Симитли, одобрен със Заповеди №№142,143/1951г. на Кмета на Община Симитли, изменен със Заповед №582/01.10.2024г. на Кмета на Община Симитли, целият имот с площ от 937 кв.м. (деветстотин тридесет и седем квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460, при граници на имота: Североизток: УПИХХVII-29 и улица, кв.1; северозапад – УПИ VI и УПИ IV, кв.1; югоизток – УПИ XXXI -30, кв.1; югозапад – УПИ VII и улица, кв.1а.
2. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – **28 600,00 лв./14 622,95 € (двадесет и осем хиляди и шестстотин лева/четириннадесет хиляди шестстотин двадесет и две евро и деветдесет и пет евро цента) без ДДС** 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. Акт за общинска собственост;
3. Удостоверение за данъчна оценка;
4. Експертна оценка.

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

Съгласувал: Таня Георгиева – Директор Дирекция „АПИО“ към ОБА - Симитли Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

С уважение,

АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
Кмет на Община Симитли

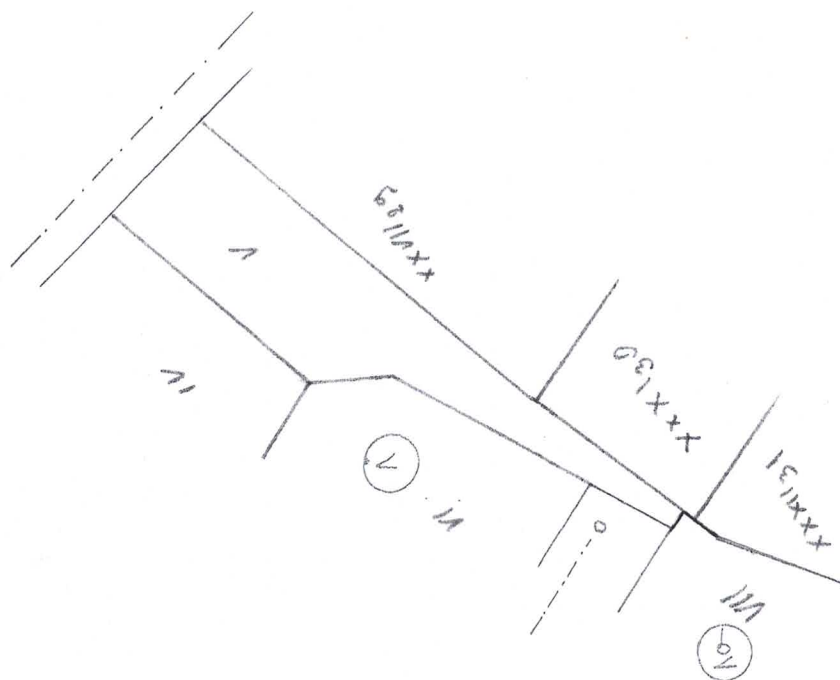


Промышленность $\div$ 932 руб. м.

и збм. ак зм. № 582/01.10.2024г.

1064

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СИМИТЛИ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ:

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ

/име и фамилия/

АКТ № 4516

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията гр. Благоевград
Вх. рег. № 7799 127/120 23.
Акт № 199 том XXIII дело № 3273/2025.
Вписване по ЗС/ПВ
Партиска книга: том _____ стр. _____
Служба по вписванията:
Имотна партиска _____
П.Т. _____ кв. № 48/171 г. _____
Съдия по вписванията: _____
Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

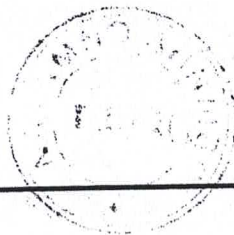
Регистър XXIII
Досие 4516

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.11.2025г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот V (пети), находящ се в кв.1 (първи) по регулационния план на град Симитли, одобрен със Заповеди №№142,143/1951г. на Кмета на Община Симитли, изменен със Заповед №582/01.10.2024г. на Кмета на Община Симитли, целият имот с площ от 937 кв.м. (деветстотин тридесет и седем квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Симитли, гр.Симитли, кв.1, УПИ V по регулационния план на град Симитли, одобрен със Заповеди №№142,143/1951г. на Кмета на Община Симитли, изменен със Заповед №582/01.10.2024г. на Кмета на Община Симитли.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток – УПИХХVII-29 и улица, кв.1; северозапад – УПИ VI и УПИ IV, кв.1; югоизток – УПИ XXXI-30, кв.1; югозапад – УПИ VII и улица, кв.1а
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	9 031.70 лв. (девет хиляди и тридесет и един лева и седемдесет 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

1 л
Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

.....
ПОДПИС/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



Изх. № 5111009679 / 25.11.2025 г.
РНУ: 1afa7f69-95a3-4e92-8d9a-1fc6a77d9a30

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 № 5111F15264, находящ се в 2730 гр.СИМИТЛИ, планоснимачен номер от квартал 1, УПИ парцел V одобрен през 2024 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:	937,00			1.00	9031.70 лв.	9031.70 лв.
					4617.84 €	4617.84 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 9031.70 лв. / 4617.84 € словом: ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА и 70 СТОТИНКИ / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И СЕДЕМНАДЕСЕТ ЕВРО и 84 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 9031.70 лв. / 4617.84 € словом: ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА и 70 СТОТИНКИ / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И СЕДЕМНАДЕСЕТ ЕВРО и 84 ЕВРО ЦЕНТА

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

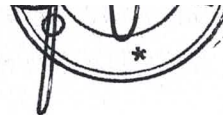
Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА СИМИТЛИ - собственик	000024987	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 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. № 5111009679/25.11.2025 г., за да послужи пред РС
БЛАГОЕВГРАД
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СИМИТЛИ , актуални към 25.11.2025 г.

Подпис:
Издам: Лиляна Георгиева Милenkova
Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

на оценка

УПИ V, кв. 1 по плана на гр. Симитли, общ. Симитли

Терен с площ 937 м2

АДРЕС

на обекта на оценка

ГРАД:

Симитли

ОБЩИНА:

Симитли

ОБЛАСТ:

Благоевград

МЕСТНОСТ:

гр. Симитли,

УЛИЦА:

№

вх.

ет.

ап.№

гар.№

УПИ :

УПИ V находящ се в кв. 1, 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>	28,600	лева	/двадесет хиляди и шестстотин лева /
<u>Стойност към датата на оценката</u>	<u>Предлагана Пазарна стойност</u>	14,623	евро	/четирнадесет хиляди шестстотин двадесет три евро/

изпълнител :

" MMM " ЕООД

възложител :

Община Симитли, гр. Симитли

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:

Обект на оценка : УПИ V, кв. 1 по плана на гр. Симитли, общ. Симитли

Предназначение : "Урбанизирана територия"

Забележка : Теренът не е застроен

Пътност на застрояване :

Година на въвеждане в
експлоатация :

Земя : 937.00 кв.м. По документи: УПИ с площ 937 м2.
Имотът се управлява от кмета на
Общ. Симитли

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Дата на доклада : 05 декември 2025 г.

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

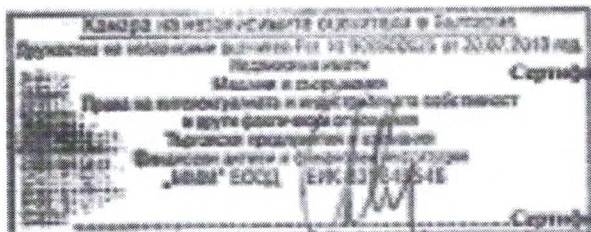
Пазарна стойност на
имота: 28,600 лв. 14,620 €

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

ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 02 12 2025 год.
ДАТА НА ДОКЛАДА : 05 12 2025 год.
ДАТА НА ОГЛЕДА : 02 12 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 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 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:

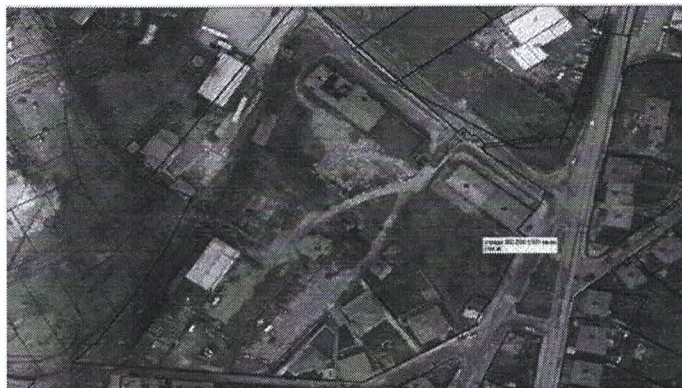
Приложение 1 Акт за частна общинска собственост:

№ 4516 Регистър XXIII Досие 4516/26.11.2025 г

Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № №7199 акт № 199 том XXIII дело 3273/25

Приложение 2 Скица с изх. № 707/11.11.2025 г

Приложение 3 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264,ал.1 с изх. № 5111009679/25.11.2025 г.



**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	☒ 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 V в кв. 1 по плана на гр. Симитли , общ. Симитли в северната част на града в близост до входа на населеното място от към с. Железница. Оценяваният имот се намира в район на града, като е с 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.

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 наличие 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 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 подбраните аналози. При определяне на стойността по този метод е взето предвид състоянието на обекта, като се има предвид местоположение, транспортна достъпност и градоустроителен статут . При наличие на такива характеристики това дава своето отражение върху изведената стойност по този метод.

Аналог 1: <https://www.imot.bg/obiava-1r176397649492471-prodava-partsel-oblast-blagoevgrad-gr-simitli>
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АД, чрез съдебен изпълнител извършва ПУБЛИЧНА ПРОДАНА на недвижимо имущество
Описание на имота: Поземлен имот с идентификатор 66460.161.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Симитли, общ. Симитли, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-472/16.07.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на ККР със заповед. Адрес на поземления имот: гр. Симитли, местност: "Равнако", Площ: 1019 кв. м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За складова база. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 161008. Съседни: 66460.161.11, 66460.161.15, 66460.161.30, 66460.161.6 АЧАЛНА ЦЕНА НА ПРОДАНАТА: 26 314 лева

Аналог 2: <https://sales.bcpea.org/properties/83954>
УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-760, (втори за имот с плано-снимачен номер седемстотин и шестдесет), НАХОДЯЩ СЕ В КВАРТАЛ 53 (ПЕТДЕСЕТ И ТРИ) ПО ПЛАНА НА КВАРТАЛ "ОРАНОВО", ГРАД СИМИТЛИ, ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД, одобрен със Заповед № 255/1964 г., изменение на регулацията със Заповед № 325 от 1967 г. и Заповед № 20 от 1969 г., кадастрален план, одобрен със Заповед № 779/11.09.2001 г. и последно изменение на регулацията със Заповед № 687/21.11.2017 г., всички на Кмета на община Симитли, С ПЛОЩ 355 КВ. М. (триста петдесет и пет квадратни метра), при граница (съседни): улица, УПИ IV, УПИ III, УПИ IX - 760, който имот съгласно Заповед за ПУП-ПР № 687/21.11.2017 г., издадена от Кмета на Община Симитли, е образуван от разделянето на УПИ II-760, с площ 621 кв.м. (шестстотин двадесет и един квадратни метра), като последния е идентичен с УПИ II-421 (втори за имот с плано-снимачен номер четиристотин двадесет и едно)

Аналог 3: <https://www.imot.bg/obiava-1r169988287656775-prodava-partsel-oblast-blagoevgrad-s-zheleznitsa>
Местоположение: област Благоевград, Район: с. Железница
Данни: Квадратура: 14100 кв.м; Регулация: ДА; Ток: ДА; Вода: ДА
Допълнителна информация: Дженерал Инвест предлага парцел за продажба в с. Железница, общ. Благоевград. Имота граничи с главен път Е79 и река Струма. Разделен е на отделни по-малки парцели. Подходящ както за жилищно строителство, така и за промишлено.
Комуникации ток, вода, канал.

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.	937.0	1019		621		14100	
2	Продажна цена	€	13,454 €		4,336 €		160,000 €	
3	Продажна цена	€/кв.м	13.20 €		6.98 €		11.3 €	
Корекции на сравнителните цени								
4	Местоположение	Отлично	По-неблагоприятно		По-неблагоприятно		По - неблагоприятно	
	Корекция		5%	0.66 €	5%	0.35 €	5%	0.57 €
5	Налична инфраструктура	Да	По-неблагоприятно		По-неблагоприятно		По-неблагоприятно	
	Корекция		5%	0.66 €	5%	0.35 €	3%	0.34 €
6	Транспортна достъпност	Отлична	Аналогично		По-неблагоприятно		По-неблагоприятно	
	Корекция		0%	0.00 €	3%	0.21 €	5%	0.57 €
7	Градоустроителен статут	УПИ	УПИ		УПИ		УПИ	
	Корекция		0%	0.00 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €
8	Вода	Да	Няма данни		Да		Да	
	Корекция		3%	0.40 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €
9	Канал	Да	Няма данни		Да		Да	
	Корекция		3%	0.40 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €
10	Други	Празен	Празен		Празен		Празен	
	Пазарна корекция		10.00%	1.32 €	10.00%	0.70 €	10.00%	1.13 €
11	Приравнена цена €/кв.м		16.6		8.6		14.0	
	Приравнена цена €		16,952 €		5,333 €		196,800 €	
12	Корекция за площ - РЗП кв.м.	937.00	1019		621		14100	
	Корекция за площ		92%	15,588.05 €	151%	8,046.71 €	7%	13,078.13 €
	Корекция теглови коеф. - %		60%	9,352.83 €	25%	2,011.68 €	25%	3,269.53 €
	ПС в Евро/м2	€ 15.60						
	Стойност по аналог в лева	28,600 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:

28,600 лв

/двадесет хиляди и шестстотин 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:

СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТТА:				
Метод на оценка	теглови стойности [%]	Стойност /лв./	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./
Стойност на посредственото сравнение	100%	28,600 лв.	14,620 €	15.60 €
Становище за Пазарна стойност на терена		28,600 лв.	14,620 €	

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

28,600 лв.

/двадесет хиляди и шестстотин лева /

Забележка:

1. Стойностите са изведени без ДДС

София
05.12.2025

Продава **ПАРЦЕЛ**

13 454.13 €

26 314 лв.

Не се начислява ДДС
(13.20 €, 25.82 лв./кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Благоевград
Район: гр. Симитли

Данни:

Квадратура: 1019 кв.м

Допълнителна информация:

'УНИКРЕДИТ БУЛБАНК' АД, чрез съдебен изпълнител извършва ПУБЛИЧНА ПРОДАН на недвижимо имущество
Описание на имота: Поземлен имот с идентификатор 66460.161.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Симитли, общ. Симитли, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-472/16.07.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на ККР със заповед. Адрес на поземления имот: гр. Симитли, местност: "Равнако", Площ: 1019 кв. м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За складова база. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 161008. Съеди: 66460.161.11, 66460.161.15, 66460.161.30, 66460.161.6
НАЧАЛНА ЦЕНА НА ПРОДАНТА: 26314 лева
СРОК ЗА ОГЛЕД И ПОДАВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ
От 17.11.2025 До 17.12.2025

Предложения за участие в търга по изп.д. 806/2025 се подават в РС Благоевград с адрес: гр. Благоевград, пл.

Васил Левски 1

ЗА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ И СПРАВКИ-в кантората на ЧСИ/ДСИ Мартин Боянов Кацарски рег. 891, гр. Разлог, ул. 'Стефан Стамболов' 3, ет. 2

Телефон ЧСИ: 0899564090

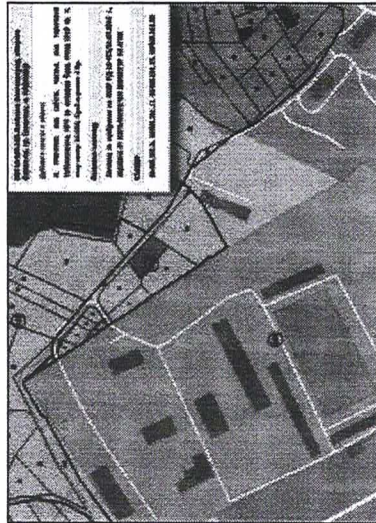
Е-мил ЧСИ: mkatsarski@yahoo.com

всеки работен ден от 9ч. до 17ч.

Продавач:

Тел.: 0899564090

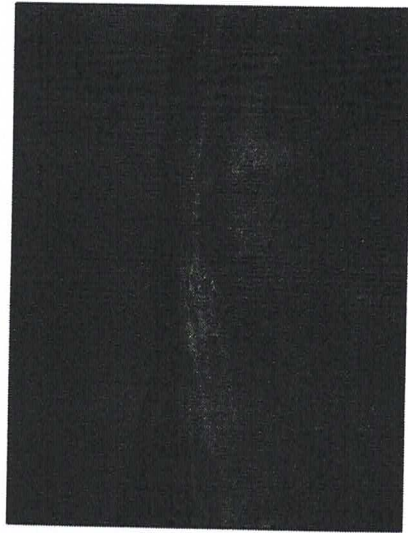
<https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=i1176397649492471>



<http://unicreditbulbank.imot.bg>

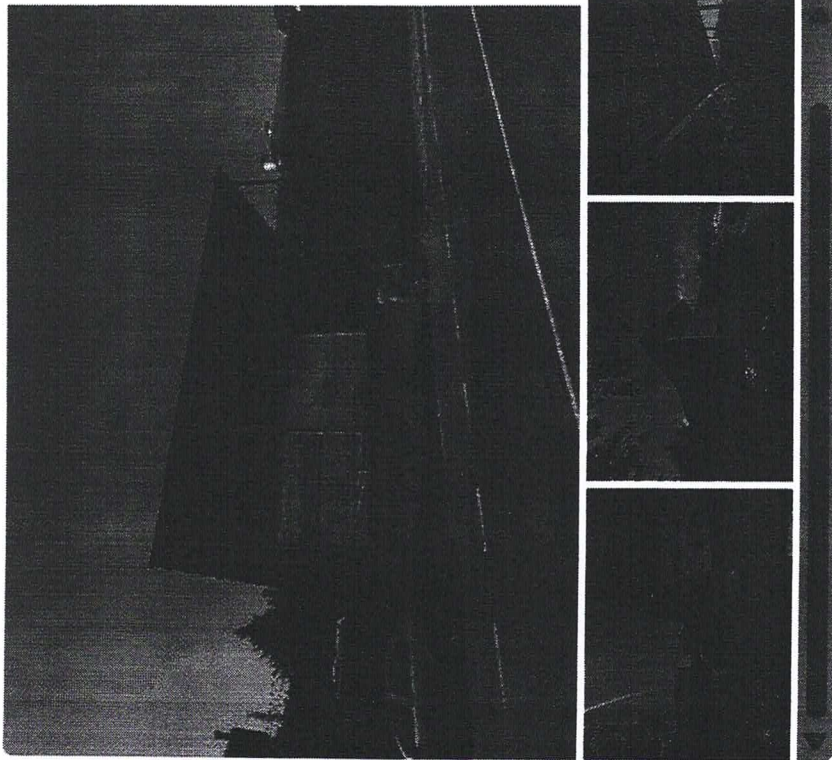
публикувана в 11:28 часа
на 24 ноември, 2025 год.

Затвори прозорца



<https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r176397649492471>

» Имоти - Продажби » Парцели за застрояване, Инвестиционни пр.. » област Благоевград » град Симитли »
Обява № 10716000



Публична продан от ЧСИ на Парцел в гр. Симитли ул. "Предел" № 90

Обява № 10716000

Цена **8480 лв. (4335.76 €)**

23.89 лв./кв.м (12.21 €/кв.м)

Цената е по-ниска от средната на кв.м. за град Симитли.

Местоположение **град Симитли, област Благоевград**

Карта  Виж на картата

Вид сделка **Продажба**

Квадратура **355 кв.м**

Регулация **В регулация (УПИ)**

Ток -

Вода -

Наличие на проект -

Актуализирана преди 16 дни. Валидна още 29 дни.

Допълнителна информация

Този сайт изпозва бисквитки. Вижте [повече](#)

Публична продажба на частен съдебен изпълнител

СРОК: от 17.11.2025 до 17.12.2025

Адрес: ул. "Предел" № 90

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-760, (втори за имот с планоснимачен номер седемстотин и шестдесет), НАХОДЯЩ СЕ В КВАРТАЛ 53 (ПЕТДЕСЕТ И ТРИ) ПО ПЛАНА НА КВАРТАЛ "ОРАНОВО", ГРАД СИМИТЛИ, ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОВЕВГРАД, одобрен със Заповед № 255/1964 г., изменение на регулацията със Заповед № 325 от 1967 г. и Заповед № 20 от 1969 г., кадастрален план, одобрен със Заповед № 779/11.09.2001 г. и последно изменение на регулацията със Заповед № 687/21.11.2017 г., всички на Кмета на община Симитли, С ПЛОЩ 355 КВ. М. (триста петдесет и пет квадратни метра), при граница (съседи): улица, УПИ IV, УПИ III, УПИ IX - 760, който имот съгласно Заповед за ПУП-ПР № 687/21.11.2017 г., издадена от Кмета на Община Симитли, е образуван от разделянето на УПИ II-760, с площ 621 кв.м. (шестстотин двадесет и един квадратни метра), като последния е идентичен с УПИ II-421 (втори за имот с планоснимачен номер четиристотин двадесет и едно)

Повече информация за тази публична продажба и контакт с ЧСИ може да видите в сайта на Камарата на ЧСИ <https://sales.bcpea.org/properties/83954>

Контакт с подателя на обявата



<https://sales.bcpea.org/properties/83954>

Този сайт използва бисквитки. [Вижте повече](#)



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 902500025 от 20 септември 2017 год.

„МММ” ЕООД

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

ЕИК 831649546

ЗА ОЦЕНКА

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

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

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

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

**Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД**

Светла Дербенджиева

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

**АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛБОРИ, 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, контролборите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.

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

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100751 от 14 декември 2009 год.

АНТОН МИХАЙЛОВ МИХАЙЛОВ

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

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

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



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД