



До КФВБСПКЗОВСКИ

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД
09.06.2026

ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБС – ГР.СИМИТЛИ



Република България
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 10-00-124
..... 09.06.2026
гр. Симитли

ПРЕДЛОЖЕНИЕ 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

РЕШЕНИЕ:

1. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за продажба на следния недвижим имот - частна общинска собственост: **Поземлен имот с идентификатор 40052.44.5 (четири нула нула пет две точка четири четири точка пет)**, находящ се в с. Крупник, община Симитли, област Благоевград по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-468/16.07.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Крупник, местност „Калуцик“, целият имот с площ от 617 кв.м (шестстотин и седемнадесет квадратни метра), трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване „Нива“, категория на земята при неполивни условия: 9 (девет), при граници на имота: Поземлени имоти с идентификатори: 40052.44.185, 40052.44.6, 40052.44.16, 40052.44.362.

2. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – **3625€/ 7089,88лв.** /три хиляди шестстотин двадесет и пет евро/седем

хиляди осемдесет и девет лева и осемдесет и осем стотинки/ 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.

Мотиви: За Поземлен имот с идентификатор 40052.44.5 (четири нула нула пет две точка четири четири точка пет), находящ се в с. Крупник, община Симитли, няма подадено искане по чл.45д, ал.1 от ППЗСПЗЗ, видно от приложеното удостоверение с изх.№ ПО-21-01-340/15.04.2026г. на ОСЗ-Симитли и не се засяга § 27 от Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Приложения: 1. Скица на имота;

2. АЧОС №254/17.08.2009г.; АЧОС №4564/25.02.2026г.

3. Удостоверение за липса на реституционни претенции;

4. Удостоверение за данъчна оценка;

5. Експертна оценка;

6. Копие на Протоколно решение № 11/24.07.2008г. на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ /стр.185/ и Заповед № РД-10-110/25.07.2008г. на Директора на ОДЗ-Благоевград.

Изготвил: Христина Карпузова

Съгласувал: Таня Георгиева

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

С уважение,

АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СИМИТЛИ





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-531361-09.04.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **40052.44.5**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Крупник, общ. Симитли, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-468/16.07.2019 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

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

Адрес на поземления имот: с. Крупник

Местност: "КАЛУЦИК"

Площ: 617 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

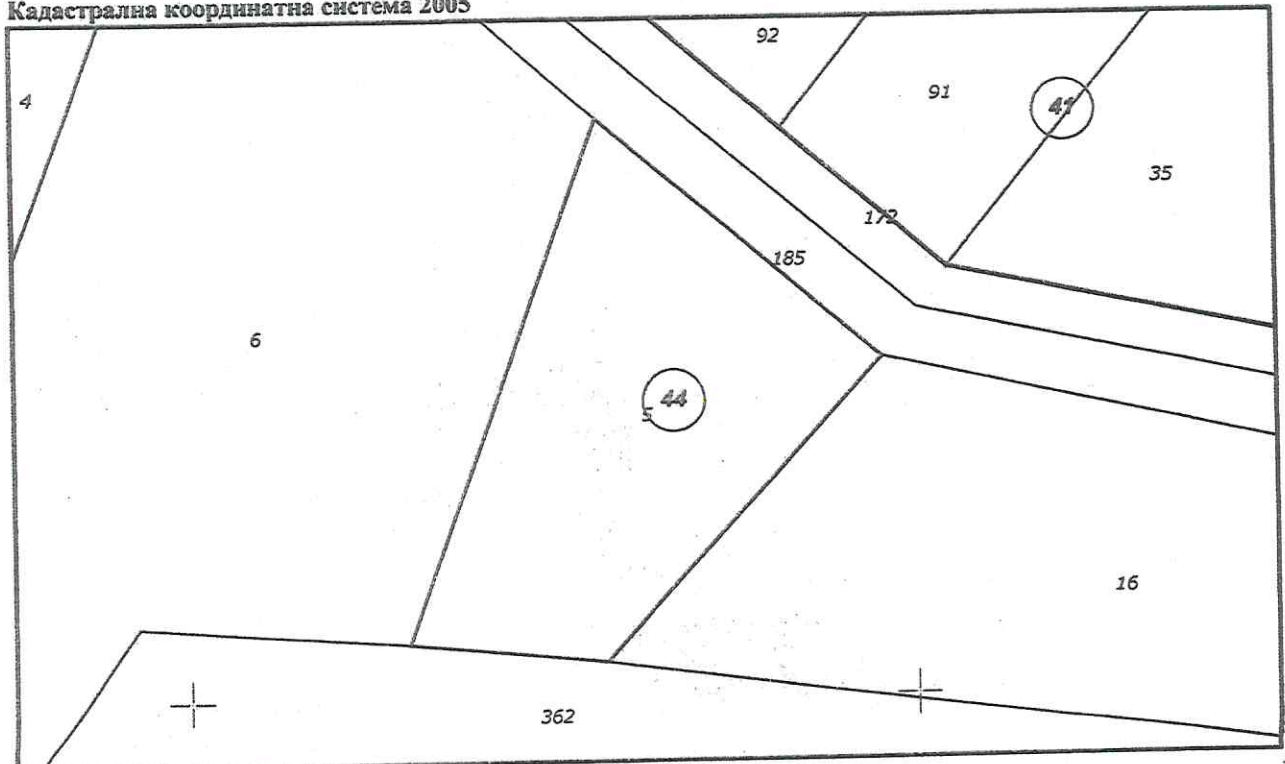
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 9

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 044005

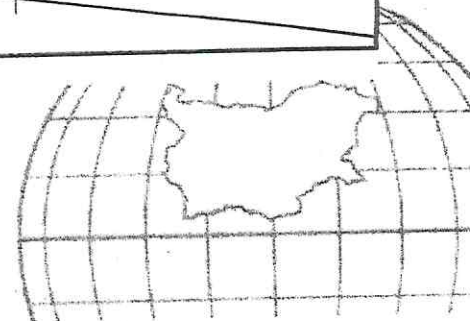
Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 40052.44.185, 40052.44.6, 40052.44.16, 40052.44.362

Скица №15-531361-09.04.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-256674-09.04.2026 г.
Код за достъп: d0a0597954d0





Собственици по данни от КРНИ:

000024987, ОБЩИНА СИМИТЛИ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост 4564 № 113, том 4, рег. 1238, дело 684 от 10.03.2026г.,
вписан в Служба по вписванията гр.Благоевград

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

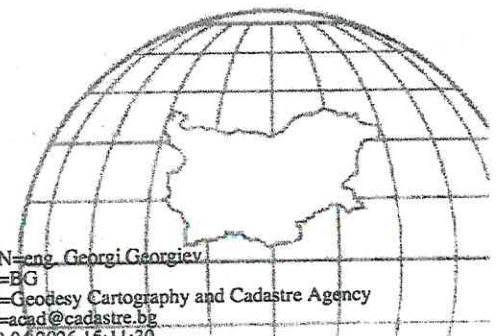


ВЪРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Зорка Димитрова*

Заличено обстоятелство

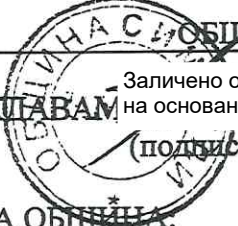
Дата: *09.04.2026* на основание ЗЗЛД




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА СИМИТЛИ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖАВАМ  Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД (подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ СТЕФАНОВ АПОСТОЛОВ
(име, презиме и фамилия)

3576 13.10.09
Вписване по ЗС/ПВ XII
Служба по вписванията:
УП 22087
СЪДИЯ ПО ВПЗ Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД
(име, презиме и фамилия) 

А К Т № 254

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II
Картотека
Досие 254

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	17.08.2009 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 2, ал. 1, т. 7 от ЗОС във връзка с чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ и Протоколно ПРОДЪЛЖАВА В РАЗДЕЛ 13 "ЗАБЕЛЕЖКИ"
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот № 044005 (нула четири четири нула нула пет) с начин на трайно ползване "Нива", категория на земята при неполивни условия IX (девета), находящ се в местността "Калуцик", ПРОДЪЛЖАВА В РАЗДЕЛ 13 "ЗАБЕЛЕЖКИ"
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище на с. Крупник, община Симитли, местността "Калуцик", поземлен имот № 044005 по КВС
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имот № 000185 – напоителен канал на МЗГ-ХМС; имот № 044016 – пасище, мера на насл. на Стоян Илиев Безин; имот № 000264 – гор.стоп.тер. на ДАГ-ДГС Симитли; имот № 044006 – пасище, мера на Община Симитли.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	16.40 лв. (шестнадесет лева и четиридесет стотинки)
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Земни по чл. 19 от ЗСПЗЗ

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Симитли на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	

11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
 ЗОРКА ИВАНОВА ПОРТАРОВА
 МЛ.ЕК. "ОБЩ. СОБСТВЕНОСТ"

Заличено обстоятелство
 на основание ЗЗЛД
 (ПОДПИС)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:
 ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ РАЗДЕЛ 2 "ПРАВНО ОСНОВАНИЕ"
 решение №11/24.07.2008 г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ.
 ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ РАЗДЕЛ 3 "ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА"
 землище на с. Крупник, целият имот с площ от 0.617 дка. (шестстотин и седемнадесет кв.м.) с ЕКАТТЕ 40052.

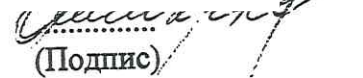
представя на реп. с.р


ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ РАЗДЕЛ 13 "ЗАБЕЛЕЖКИ"

На основание чл. 59, ал. 1 от ЗОС за ПИ № 044005 по КВС е съставен АЧОС № 4564/25.02.2026 г. по КККР за ПИ с идентификатор 40052.44.5.

АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
ЗОРКА ИВАНОВА ДЕЛИВЕРСКА
СТ. ЕКСПЕРТ „ОБЩ. СОБСТВЕНОСТ“

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД


(Подпис)

УТВЪРЖДАВАМ: ... Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД 



КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ СТЕФАНОВ АПОСТОЛОВ
(име, презиме и фамилия)



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СИМИТЛИ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
/име и фамилия/

Служба по вписванията гр. Благоевград	
Их. рег. №	1238 10.03.2026 г.
Акт №	113 том 14, дело № 684 п.26.
Вписване по ЗС/ПВ	
Партидна книга: том	стр.
Служба по вписванията:	
Имотна партида	22009

Д.Т. СЪДИЯ ПО ВЪН Заличено обстоятелство
Съдия по вписванията: на основание ЗЗЛД

/име и фамилия/

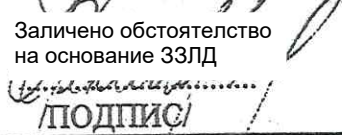


А К Т № 4 5 6 4

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър XXIII
Досие 4564

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	25.02.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 59, ал. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 40052.44.5 (четири нула нула пет две точка четири четири точка пет), находящ се в с. Крупник, община Симитли, област Благоевград по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-468/16.07.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Крупник, местност „Калуцик“, целият имот с площ от 617 кв.м (шестстотин и седемнадесет квадратни метра), трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване „Нива“, категория на земята при неполивни условия: 9 (девет).
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Симитли, с. Крупник, местност „Калуцик“, поземлен имот с идентификатор 40052.44.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-468/16.07.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 40052.44.185, 40052.44.6, 40052.44.16, 40052.44.362.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	8.50 €/16.62 лв. (осем евро и петдесет евро цента/шестнадесет лева и шестдесет и две стотинки).

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 254/17.08.2009 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Симитли на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ЗОРКА ИВАНОВА ДЕЛИВЕРСКА СТ. ЕКСПЕРТ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“	Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД  ПОДПИС
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Номер по предходен план: ПИ № 044005 по КВС, който е актуван за частна общинска собственост с АЧОС № 254/17.08.2009 г.	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на земеделието и храните
Областна дирекция "Земеделие" Благоевград
Общинска служба по земеделие Симитли

15.4.2026 г.

X ПО-21-01-340

Подписано от: Beatrisa Georgieva Dorlyumska

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Общинска служба по земеделие гр. Симитли удостоверява, че поземлен имот с идентификатор **40052.44.5**, в землището на с. Крупник, с ЕКАТТЕ 40052, община Симитли, с площ 617 кв.м., находящ се в местност „Калуцик“, вид на територията: **земеделска**, начин на трайно ползване – „нива“, съгласно одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) със Заповед № РД-18-468/16.07.2019 г. на Изпълнителния Директор на АГКК е частна общинска собственост.

Имотът е предаден на община Симитли за стопанисване и управление по реда на чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) с Протоколно решение № 11/24.07.2008 г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ.

Към настоящия момент за поземлен имот с идентификатор 40052.44.5, в землището на с. Крупник няма издадени и/или влезли в сила окончателни решения за възстановяване правото на собственост по реда на ЗСПЗЗ и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, на други физически или юридически лица.

До настоящия момент за имота не е извършвано идентифициране по реда на чл.45е, ал. 2, 3, 4 и 5 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ), във връзка с признато, но невъзстановено право на собственост и няма подадено искане по реда на чл.45д от ППЗСПЗЗ, което да доказва реституционните претенции.

За имота няма започнати и неприключени производства за обезщетяване по реда на чл. 10б от ЗСПЗЗ.

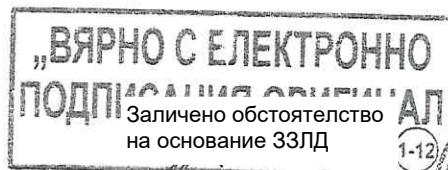
В този смисъл, съобразно горепосочените мотиви, за поземлен имот с идентификатор 40052.44.5 в землището на с. Крупник, с ЕКАТТЕ 40052, община Симитли, **не са налични реституционни претенции.**

Удостоверението се издава във връзка със заявление с вх. № ПО-21-231/14.04.2026 г. от Апостол Апостолов - Кмет на Община Симитли.

15.4.2026 г.

X

Анастасия Тодорова
Началник ОСЗ Симитли
Signed by: Anastasiya Vladimirova Todorova





Изх. № 5111009968 / 20.02.2026 г.
РНУ: 992f98dc-9ea0-4946-86b4-c38744731aad

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 находящ се в 2740 с.КРУПНИК , описание на земята: НИВА В М."КАЛУЦИК" и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	№ 40052.44.5	Категория IX	617.00	8.50 €	16.62 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 8.50 € / 16.62 лв. словом: ОСЕМ ЕВРО И 50 ЕВРО ЦЕНТА / ШЕСТНАДЕСЕТ ЛЕВА И 62 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА СИМИТЛИ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000024987 - няма непогасени задължения за имота
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. № 5111009968/20.02.2026 г., за да послужи пред РС-БЛАГОЕВГРАД

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СИМИТЛИ , актуални към 20.02.2026 г.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Подпис:
Издаде: Гергана Стойнева Арнаутска





2026

Доклад за оценка на земеделска земя, категория 9,
идентификатор 40052.44.5 , площ 617 кв.м.
местоположение общ. Симитли, с. Крупник

МАЙ.2026 г.

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Пазарната стойност на оценявания имот е в границите от 3008 до 8172 € за декар. Средно претеглена пазарна стойност за един декар 5875 € за един декар.

Становище за пазарна стойност на ПИ 40052.44.5 с площ 0,617 дка

3625 евро

(ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ПЕТ €)

II. ОБЩА ЧАСТ

- 1. Описание на заданието** - настоящият доклад е изготвен във връзка с възлагане на пазарна оценка за определяне на пазарна стойност на земеделска земя, девета категория находяща се в землището на с. КРУПНИК кадастрален идентификатор **40052.44.5**.
- 2. Обект на оценка:** земеделска земя, девета категория находяща се в землището на с. КРУПНИК кадастрален идентификатор **40052.44.5**.
- 3. Цел и предназначение на оценката:** Настоящият оценителски доклад се изготвя, за да послужи на възложителя при приемането на управленски решения във връзка с разпореждането с имота..
- 4. Възложител на оценката:** Община Симитли чрез кмета на общината г-н Апостол Апостолов
- 5. Изпълнител по договора за оценката:** Дружество на независим оценител МММ ЕООД, с експерт оценител: Александър Янков – оценител на: земеделски земи и трайни насаждения - Сертификат № 810100599 по отношение на настоящата оценка, както и сертификати както следва: Търговски предприятия и вземания № 500100794, Права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения № 400100145, Машини и съоръжения № 300100876 и Недвижими имоти № 100102273.
- 6. Ефективна дата на оценката –** МАРТ 2026 г.год.

7. База на стойността по БСО:

Стойност - за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

IV. ПРАВНО СЪОТВЕТСТВИЕ НА ОБЕКТИТЕ НА ОЦЕНКАТА

Правното съответствие на обектите на оценката се осъществява посредством регистрираните и водени в Областна дирекция земеделие Благоевград регистри, регистрите на собствеността водени в община Симитли и регистрите водени по места, както и от предоставения парцеларен план с включени данни за собствеността на имотите.

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

Не съществуват скрити или неразкрити качества на земята или подобренията, които биха довели до по-висока или по-ниска стойност на наема на недвижимия имот.

Имотът съответства на всички приложими строителни и свързани с околната среда закони, наредби и правилници.

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на обекта на оценка и съгл чл. 6 на ЗНО е „Оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя“. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителя по отношение на възможни решение за осъществяване на

евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.

За нуждите на настоящия оценителски доклад са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.

Оценителят не може да поеме отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области геоложки, хидромелиоративни, строителни, и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, без да се ограничават с посочените. Предоставената на оценителя правна и техническа информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана в съответствие със специфичните нужди на оценката и не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия оценителски доклад. Притежаването на този доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката.

Анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада.

Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалия доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани.

Настоящото представяне на правното съответствие не е предмет на този доклад и не представлява анализ на правното състояние на обекта на оценка; валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

3. Определяне на пазарна стойност на имота

Пазарни сравнения (аналози) - методът се прилага при наличие на достъпна пазарна информация. Стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен агроекологичен и ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

1.1. Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

Метод на пазарните сравнения (аналози)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните аналози трябва да съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (аналози), следва:

- Да се проучат характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделските земя и трайните насаждения;
- Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти;
- След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и аналозите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др.
- При прилагане на метода за оценка на трайните насаждения, определящи са вид, възраст, формировка, схема на засаждане на трайните насаждения. Прилагането на метода е по-ограничено, поради спецификата и биологичния характер на трайните насаждения;
- Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

Метод на пазарните множители

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация за продажби, пазарни цени и доходи/печалба, поземлена рента и др. В процеса на оценка на земеделски земи и трайни насаждения по Метода на пазарните множители се съставят пропорции между цената на земята и получаваните от нея доходи/печалба, между цената на земята и поземлена рента и други пропорции между подходящи показатели, за които е налична достатъчна и достоверна информация. Методът е приложим при наличието на информация за размер на доходи/печалба, поземлена рента и др. на оценявания имот.

Пазарните множители могат да се изчисляват като средноаритметична или среднопретеглена величина.

Общоприет, подходящ за земеделски земи и трайни насаждения е средно-аритметичният пазарен множител, представляващ съотношение между цена на земята и съответно арендно плащане (поземлена рента).

При прилагане на среднопретеглен пазарен множител, съотношенията се претеглят чрез площите на имотите и се отнасят към установения коефициент.

Метод на достъпността – подобен е на Метода на пазарните множители, но е с по-ограничено приложение при пазарния подход.

Под „достъпност“ се разбира възможността конкретен земеделски имот да изпълнява определена функция в даден момент или определен период.

Могат да се съпоставят: работна заплата в сектор земеделие и пазарната цена на земята; постъпления от един декар основна култура към цената на земята и други приложими показатели.

Пазарни аналози област Благоевград

zemi.bg Националната мрежа за земеделска земя **САЙТ No1 за земеделска земя**

НАЧАЛО ПУБЛИКУВАНЕ НА ОБЯВА ПОЛЕЗНО ПРИ СДЕЛКИ АГЕНЦИИ

[вход за регистрирани потребители](#)
[нова регистрация](#)

ТЪРСЕНЕ В ОБЯВИ:
виж всички купувачи, продавачи и арендатори в конкретно землище

Въведи: област община землище

Съвет: За да видите купувачите на земя и арендатори по землища, изберете конкретно землище!

Място за реклама на агенция. 10 €/месец [публикувай сега](#) zemi.bg

Място за реклама на агенция. 10 €/месец [публикувай сега](#) zemi.bg

Място за реклама на агенция. 10 €/месец [публикувай сега](#) zemi.bg

обяви "продава" в община Симитли:

Не са намерени обяви.

[редактиране на публикувана обява](#) | [контакт със zemi.bg](#) | [общи условия на zemi.bg](#) 2010 - 2026 © Copyright zemi.bg | Дизайн: MetaVisia

Източник на информация: www.zemi.bg.

Категоризация на сравнимите земеделски земи

		КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ	1	0	9	26	47						
	2	-8	0	16	35	87					
	3	-21	-14	0	16	61	150				
	4	-32	-26	-14	0	39	115	231			
	5		-47	-38	-28	0	55	138	182		
	6			-60	-53	-35	0	54	82	150	
	7				-70	-58	-35	0	18	63	117
	8					-65	-45	-15	0	38	83
	9						-60	-38	-27	0	33
	10							-54	-45	-25	0

Коефициент за коригиране за местоположение

Местонахождение до:	Относителен дял на всеки показател (%)	Разлика в местонахождението (км)	Коефициент за коригиране
Населено място	30	Max 5	$30:5=6$
Общински център	50	Max 14	$50:14=4$
Път е трайна настилка	20	Max 3	$20:3=7$
Всичко	100	-	-

VII. ИЗВЕЖДАНЕ НА СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Становището за стойност се формира след прилагане на подходите и методите в процеса на оценяването в доклада и съгласно БСО.

Съгласно БСО Становище за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

Преди формирането на становището за стойност, оценителят трябва да бъде достатъчно сигурен в получените резултати от приложените подходи и методи, които да бъдат надежни и аргументирани.

Докладваната стойност трябва да бъде ясно и недвусмислено заявена заедно с потвърждение, че е било извършено достатъчно задълбочено проучване.

Приложение на избраните подходи:

Пазарната стойност на оценявания имот е в границите от 3008 до 8172 €. за декар. Средно претеглена пазарна стойност за един декар 5875 € за един декар.

Становище за пазарна стойност на ПИ 40052.44.5 с площ 0,617 дка

3625 евро

(ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ПЕТ €)

Независим оценител Александър Янков



VIII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

1. НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ
2. Решение № 236 от 13 април 2007 г. на Министерския съвет за утвърждаване на списъка на общинските пътища
3. Оценка на земята и активите в земеделието, автор ст.н.с. д-р Мария Рисина
4. Сборник от материали в помощ на експерт – оценителите на земеделска земя и тр.насаждения с автор ст.н.с. д-р Мария Рисина и агроном-проектант Цветана Ковачева
5. Цени и оферти на аналози – zemi.bg;
6. Български Стандарти за Оценкаване / 2018 г.

IX. Декларация на оценителя

Съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители, оценителят, съставил и подписал настоящия доклад, декларира, че:

Не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на &3, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;

Както той, така и свързаните с него лица по смисъла на &1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществвени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;

Ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;

Полученото от оценителя възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на обекта, дадена в този доклад. Оценката е извършена съвестно и на най-доброто равнище на професионалните му познания;

Към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;

При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

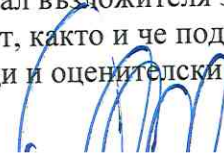
Съгласно изискванията на регламент 2016/679 декларира, че получената информация, която представлява лични данни, по смисъла на Регламента, е предоставена доброволно, използвана е само за целите на настоящия оценителски доклад и то единствено и само доколкото обективира изводите от доклада.

Оценителят декларира, че не съхранява никакви лични данни, касаещи субектите в настоящия оценителски доклад

Оценителят декларира, че е получил доброволно и информирано съгласие от възложителя на настоящата оценка, за предоставянето на лични данни.

Оценителят декларира, че е информирал възложителя за правото му да оттегли информираното си съгласие във всеки момент, както и че подобно оттегляне няма обратно действие по отношение на предходни периоди и оценителски доклади.

Независим оценител Александър Янков


Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

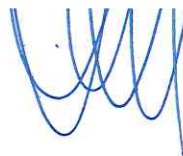
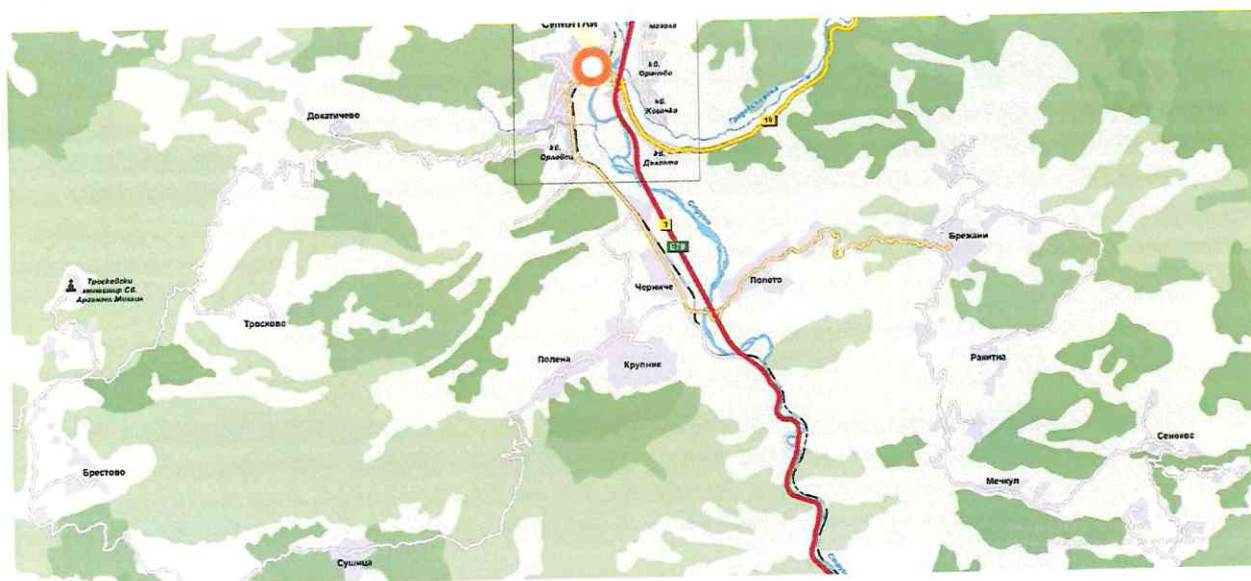


ТАБЛИЦА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ

		АНАЛОГ 1		АНАЛОГ 2		АНАЛОГ 3		АНАЛОГ 4		АНАЛОГ 5		АНАЛОГ 6	
	40052.44.5	https://www.imot.bg/obiavaniya/1739178127405 86-prodava-zemedska-zemlya-oblast-blagoevgrad-s-dolno-draglishte		https://www.imot.bg/obiavaniya/1727681781582 20-prodava-zemedska-zemlya-oblast-blagoevgrad-s-dolno-draglishte		https://www.imot.bg/obiavaniya/1745745045785 45-prodava-zemedska-zemlya-oblast-blagoevgrad-s-banva-mestnost-sredni-ushi		https://www.imot.bg/obiavaniya/1744885177823 93-prodava-zemedska-zemlya-oblast-blagoevgrad-s-dobarsko		https://www.imot.bg/obiavaniya/1747729175984 46-prodava-zemedska-zemlya-oblast-blagoevgrad-s-bachevo		https://www.imot.bg/obiavaniya/1731770955043 18-prodava-zemedska-zemlya-oblast-blagoevgrad-s-selishte	
	Крупник	Долно драглище		Долно драглище		Баня		Добърско		Бачево		Селище	
		ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%
	ПОКАЗАТЕЛИ	ОЦЕНЯВАН ИМОТ											
1.	ПАЗАРНА ЦЕНА ДКА ЕВРО €	3000		3775		5297		7468		7657		11050	
2.	ОТСТОЯНИЕ ОТ НАСЕЛЕНО МЯСТО В КМ.	граничи с регулация	граничи с регулация	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	ОТСТОЯНИЕ ОТ ОБЩ. ЦЕНТЪР	3,66	3,38	-1,12	3,38	-1,12	2,45	-4,84	5,17	6,04	2,44	-4,88	2,33
4.	Достъп до път с трайна наст.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Площ в дка	0,617	2	1,383	1	0,383	1	0,383	4	3,383	5	4,383	1,81
6.	категория	9	9	0	10	33	9	0	8	-27	9	0	7
7.	поливност	не	не	0	не	0	не	0	не	0	не	0	НЕ
8.	Ограничения	не са известни	не са известни	0	не са известни	0	не са известни	0	не са известни	0	не са известни	0	не са известни
9.	сума на кор. Коефициенти %			0,263		32,263		-4,457		9,423		-0,497	
10.	Сума на кор. Коефициенти лева%		8		1218		-236		704		-38		-4655
11.	Пазарна стойност		3008		4993		5061		8172		7619		6395
				5875 ДКА		ЕВРО		Стойност ПИ		3625 ЕВРО			

Карта на община Симитли





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100599 от 09 октомври 2020 год.

АЛЕКСАНДЪР ПЕТРОВ ЯНКОВ

роден на 25 декември 1966 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден на основание Протокол –
Протоколни решения № 223 от 17 септември 2020 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ



МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ

ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ" - БЛАГОЕВГРАД

2700, Благоевград, ул. "Васил Коритаров" №2, тел. факс 88-20-32, E-mail: odzgbf@dir.bg

ЗАПОВЕД

№ ~~РД-10-110~~, 25.07.08

На основание чл.45в, ал.7 от ПЗСПЗЗ /обн., ДВ, бр.34 от 30.04.1991 г., изм. и доп. ДВ, бр.45 от 13.05.2008 г./

ОДОБРЯВАМ:

Протоколно решение №11/24.07.08г. на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ назначена със Заповед №РД-10-079/13.06.08 г. на Директора на ОДЗ Благоевград относно определените имоти по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ на територията на община Симитли, област Благоевград в следните землища:

- Землище на гр. Симитли, ЕКАТТЕ 66460;
- Землище на с. Брежани, ЕКАТТЕ 06238;
- Землище на с. Градево, ЕКАТТЕ 17405;
- Землище на с. Долно Осеново, ЕКАТТЕ 22753;
- Землище на с. Мечкул, ЕКАТТЕ 48012;
- Землище на с. Полето, ЕКАТТЕ 57203;
- Землище на с. Ракитна, ЕКАТТЕ 61978;
- Землище на с. Сенокос, ЕКАТТЕ 66247;
- Землище на с. Брестово, ЕКАТТЕ 06522;
- Землище на с. Докатичево, ЕКАТТЕ 21837;
- Землище на с. Железница, ЕКАТТЕ 29146;
- Землище на с. Сухострел, ЕКАТТЕ 70370;
- Землище на с. Сушица, ЕКАТТЕ 35105;
- Землище на с. Тросково, ЕКАТТЕ 73184;
- Землище на с. Крупник, ЕКАТТЕ 40052;
- Землище на с. Полена, ЕКАТТЕ 57162

Заповедта и протоколното решение подлежат на обжалване пред Административен съд Благоевград в 14-дневен срок от съобщаването им на заинтересованите страни.

Дир. Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

/ЗИ/



Одобрено със заповед
№ РД-107-МО/25.07.08 г.
на директора на
Областна дирекция
"Земеделие" – гр. Благоевград

ПРОТОКОЛНО РЕШЕНИЕ

№ 11

Днес 24.07.2008 г., в гр. Симитли в сградата на ОСЗ – гр. Симитли се проведе заседание на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ в състав, определени със заповед № РД 10-079 от 13.06.2008 г. и № РД-10-106/22.07.2008 г. на директора на Областна дирекция "Земеделие" – гр. Благоевград, както следва:

Председател: инж. Иван Лулейски – Началник на ОСЗ – гр. Симитли
Секретар: Велин Кръстев – Зам. началник на ОСЗ – гр. Симитли

Членове:

1. инж. Светла Бачева – Главен експерт "СПК" при СГКК – Благоевград
2. Александър Цветков – Младши експерт "Правно-нормативно обслужване" при Общинска администрация гр. Симитли
3. инж. Христо Динев – Зам. директор на ДГС – Симитли

Заседанието е редовно. Присъствуват 4 (четирима) членове. Отсъства инж. Светла Бачева - главен експерт "СПК" при СГКК – Благоевград.

На основание чл. 45, ал. 6 от ППЗСПЗЗ, в съответствие с вътрешните правила за работа на комисията, приети на заседание от 07.07.2008 г. и след като разгледа представените извлечения от регистъра на имотите от картата на възстановена собственост, по начин на възстановяване, за земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, комисията

РЕШИ:

I. Определя имотите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ по землища, включително придобитите преди влизането в сила на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр.13 от 2007 г.), както следва:

1. Община Симитли – съгласно приложение № 1, към раздел I

Решението е взето с четири гласа "за".

Забележка: Предадените имоти по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ следва да се използват съгласно ограниченията по чл. 19, ал. 4 и ал. 8 от ЗСПЗЗ във връзка с § 26, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ=

II. Определя имотите, по отношение на които са допуснати непълноти и грешки при регистрирането им като земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, както следва:

1. Община Симитли – съгласно приложение № 1, към раздел II.

Решението е взето с четири гласа "за".
Забележка: Предадените имоти по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ следва да се използват
съгласно ограниченията по чл. 19, ал. 4 и ал. 8 от ЗСПЗЗ във връзка с § 26, ал. 1 от ПЗР
на ЗИД на ЗСПЗЗ.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Председател:

/инж. Ив. Лулейски/

Секретар:

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Членове:

1

/инж. Св. Вачева/

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

2

/А. Цветков/

3

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

133	39028	0,496	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
134	39046	0,689	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
135	40006	1,181	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
136	40025	0,47	Ливада	в съществуващи стари реални граници	—
137	40029	0,427	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
138	41056	0,65	Ливада	в съществуващи стари реални граници	—
139	41077	6,921	Ливада	в съществуващи стари реални граници	—
140	41089	0,911	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
141	42012	1,392	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
142	42053	0,251	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
143	42059	1,837	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
144	43098	0,726	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
145	43111	2,049	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
146	44005	0,617	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
147	44007	2,132	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
148	44017	1,638	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
149	45015	1,652	Ливада	в съществуващи стари реални граници	—
150	46001	1,453	Ливада	в съществуващи стари реални граници	—
151	46002	1,062	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
152	46003	1,053	Ливада	в съществуващи стари реални граници	—
153	46004	0,984	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
154	47015	6,03	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
155	47017	1,287	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
156	47035	4,646	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
157	48014	3,348	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
158	48018	1,143	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
159	48020	0,49	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
160	48025	0,595	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
161	49006	1,885	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
162	49008	1,563	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
163	50003	7,027	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
164	50010	1,733	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
165	50011	6,235	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
166	50015	3,283	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
167	51019	4,102	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
168	51024	25,412	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
169	52008	1,522	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
170	53010	8,598	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
171	54004	8,247	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
172	54013	4,975	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
173	55007	2,1	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
174	57001	6,947	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
175	57008	0,382	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
176	58019	2,133	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
177	58031	5,371	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—
178	59001	2,017	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
179	59006	2,307	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
180	59011	0,632	Нива	в съществуващи стари реални граници	—
181	59014	1,666	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници	—