

до Кръгласки Общински съвет

22.06.2022 Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД



ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБС – ГР.СИМИТЛИ



Република България
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 10-00-136
Дата 15.06.2026
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: **Неурегулиран поземлен имот с плано снимачен №967 (деветстотин шестдесет и седми)**, целият имот с площ от 164 кв.м. (сто шестдесет и четири квадратни метра), кв.22 (двадесет и втори) по съвместния Регулационен и Кадастрален план на кв.“Ораново“, гр.Симитли, одобрен със Заповед №255/1964г. и Заповед №779/2001г., допълнен със Заповед №63/03.02.2025г. на кмета на община Симитли, отреден „за друг вид застрояване“, с ЕКАТТЕ 66460, при граници на имота: Североизток - НУПИ с пл.сн.№816; Северозапад - улица; Югоизток – НУПИ с пл.сн.№965; Югозапад - НУПИ с пл.сн.№969 и улица по съвместния Регулационен и Кадастрален план на кв.“Ораново“, гр.Симитли.

2. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – **3740€/ 7314,80 лв. /три хиляди седемстотин и четиридесет евро/седем**

хиляди триста и четиринадесет лева и осемдесет 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.

- Приложения:**
1. Скица на имота;
 2. АЧОС;
 3. Удостоверение за данъчна оценка;
 5. Експертна оценка;

Изготвил: Христина Карпузова

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Съгласувал: Таня Георгиева

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

С уважение,

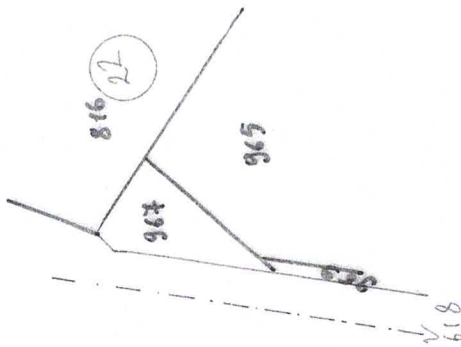
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА СИМИТЛИ



278
19.05.2026

1000
ПЛ № 967 22
Кв. Ораново - Сумит
ОБЩИНСКА
СОБСТВЕНОСТ



площадка 967 ÷ 169 м²

Дон. Каг. Зон № 63/0302.20
пер. м. № 255/1964г.
Каг. м. Зон № 779/2001г.

Б. Тодба
Шеф



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО**

ОБЩИНА СИМИТЛИ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМ:.....



Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

А К Т № 4 6 2 6

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията: _____

Вх. рег. № 1988 /име и фамилия/ 26

Акт № 107 том X /дело № 1972 /2026г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

Д.Т. _____ кв. № _____ / _____ 20 _____ г.

Съдия по вписванията: _____

Регистър XXIV
Досие 4626

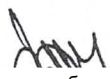
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.05.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Неурегулиран поземлен имот с планоснимачен №967 (деветстотин шестдесет и седми), целият имот с площ от 164 кв.м. (сто шестдесет и четири квадратни метра), кв.22 (двадесет и втори) по съвместния Регулационен и Кадастрален план на кв.“Ораново“, гр.Симитли, одобрен със Заповед №255/1964г. и Заповед №779/2001г., допълнен със Заповед №63/03.02.2025г. на кмета на община Симитли, отреден „за друг вид застрояване“, с ЕКАТТЕ 66460.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Симитли, гр.Симитли, НУПИ с пл.сн. №967, по съвместния Регулационен и Кадастрален план на кв.“Ораново“, гр.Симитли, одобрен със Заповед №255/1964г. и Заповед №779/2001г., допълнен със Заповед №63/03.02.2025г. на кмета на община Симитли.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток - НУПИ с пл.сн.№816; Северозапад - улица; Югоизток – НУПИ с пл.сн.№965; Югозапад - НУПИ с пл.сн.№969 и улица по съвместния Регулационен и Кадастрален план на кв.“Ораново“, гр.Симитли.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	890,20 €/1741,08 лв. (осемстотин и деветдесет евро и двадесет евро цента/хиляда седемстотин четиридесет и един лева и осем 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
ПРАВСПОСОБЕН ЮРИСТ


Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



Изх. № 5111010277 / 18.05.2026 г.
РНУ: 29a94404-0418-4d37-9f2b-21162d075366

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 № 5111F16083, находящ се в 2730 гр.СИМИТЛИ КВ. ОРАНОВО, планоснимачен номер 967 от 2025 квартал 22, УПИ парцел одобрен през 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:	164,00			1/1	890.20 €	890.20 €
					1741.08 лв.	1741.08 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 890.20 € / 1741.08 лв. словом: ОСЕМСТОТИН И ДЕВЕТДЕСЕТ ЕВРО И 20 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 08 СТОТИНКИ

за собственика е: 890.20 € / 1741.08 лв. словом: ОСЕМСТОТИН И ДЕВЕТДЕСЕТ ЕВРО И 20 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 08 СТОТИНКИ

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

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

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

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

Настоящото се издава по искане Вх. № 5111010277/18.05.2026 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПС
ВПИСВАНИЯТА

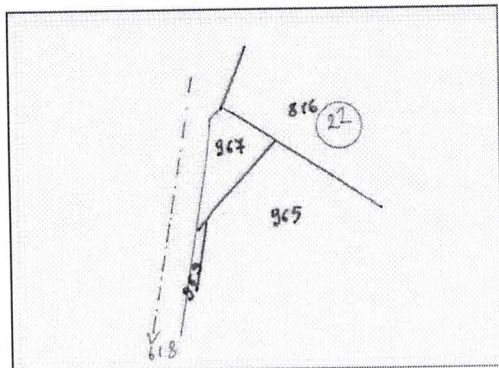
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СИМИТЛИ , актуални към 18.05.2026 г.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Подпис:

Издал: Кристина Николаева Величкова





ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

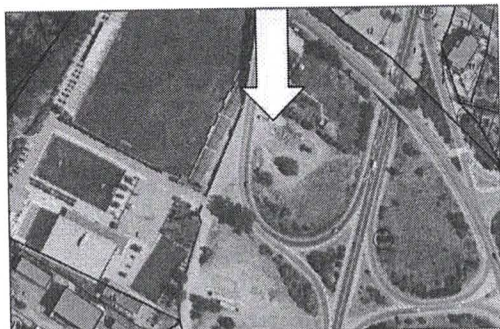
на оценка

на НУПИ 967, кв. 22 по плана на гр. Симитли, общ. Симитли

Терен с площ 164 м²

АДРЕС

на обекта на оценка



ГРАД: Симитли
ОБЩИНА: Симитли
ОБЛАСТ: Благоевград
МЕСТНОСТ: кв. Ораново,
УЛИЦА:
№ 19
УПИ : НУПИ 967 находящ се в кв. 22, кв. "Ораново" 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:

Предлагана Пазарна стойност за 100 % от имота	3,740	евро	три хиляди седемстотин и четиридесет €
--	-------	------	---

Изпълнител :

" MMM " ЕООД

Възложител :

Община Симитли, гр. Симитли

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:

Обект на оценка : на НУПИ 967, кв. 22 по плана на гр. Симитли, общ. Симитли

Предназначение : "За друг вид застрояване"

Забелжка : Имотът е в границите на съвместния Регулационен и Кадастрален план на кв. Ораново, гр. Симитли, одобрен със Заповед № 255/1964 г. и Заповед № 779/2001 г., доп. със Заповед № 63/2005 г. на кмета на общ. Симитли

Плътност на застрояване: Няма данни

Година на въвеждане в експлоатация :

Земя : 164.00 кв.м. По документи: ПИ с площ 164 м2. Имотът се управлява от кмета на Общ. Симитли

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Дата на доклада : 09 юни 2026 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: 3,740 €

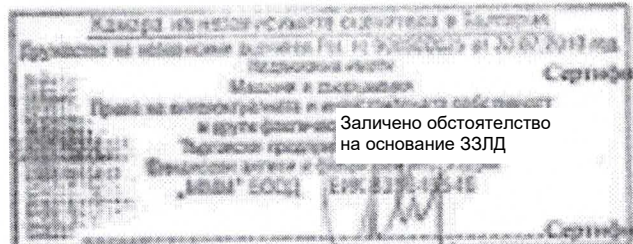
ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС

ДЕКЛАРАЦИЯ :

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :



Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД



Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

Сертифициран оценител от КНОБ Инж. Антон Михайлов Михайлов

Настоящият оценителски доклад е изготвен от сертифицирани експерти от КНОБ, които 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 Михаил Антонов Михайлов, Управител МММ ЕООД

ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 08 06 2026 год.

ДАТА НА ДОКЛАДА : 09 06 2026 год.

ДАТА НА ОГЛЕДА : 05 06 2025 год.

**СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ
ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И
ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.**

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката определя базата за оценяване. В конкретния случай целта е формиране на Пазарна Стойност /ПС/ с **цел продажба на имота**. На базата на БСО 2018 г. **определението за Пазарната стойност, дефинирана в Част II, Глава 1, т.5.2.** - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ 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 № 4626 на ОбНС-Симитли за частна общинска собственост (АЧОС) на НИ от 18.05.2026 г.;
 - Данъчна оценка от 18.05.2026 г.;
- Скица №278 на ПИ от 14.05.2026 г.;
- Извадка от КАИС с отразено местоположение 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:

№ 4626 Регистър XXIV Досие 4626/18.05.2026 г.

вх. рег. №/служба по вписванията

№ 2988 акт № 104 том X дело 1442/26

Приложение 2 Скица с изх. № 278/14.05.2026 г.

Приложение 3 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 с изх. № 5111010277/18.05.2026 г.

Приложение 4 Извадка от КАИС с отразено местоположение на ПИ

УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ, ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Не са установени несъответствия
2. Не са представени данни за тежести и други ограничения.
3. ПИ е с предназначение "За друг вид застрояване"

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 checked="" type="checkbox"/> ЦДГ	<input checked="" type="checkbox"/> училища	<input type="checkbox"/> здравни заведения	<input checked="" type="checkbox"/> търговски обекти
	<input checked="" type="checkbox"/> поща	<input checked="" type="checkbox"/> банки	<input checked="" type="checkbox"/> хотели и ЗОХ	<input type="checkbox"/> театри и кина
	<input checked="" type="checkbox"/> галерии	<input type="checkbox"/> музеи	<input checked="" type="checkbox"/> спортни комплекси	<input checked="" type="checkbox"/> паркове
Екология	<input type="checkbox"/> лоша	<input type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> добра	<input checked="" type="checkbox"/> много добра
Гъстота на застроеност	<input type="checkbox"/> до 25 %	<input checked="" 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 type="checkbox"/> жилищно	<input type="checkbox"/> търговско	<input type="checkbox"/> промишлено	<input checked="" 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 type="checkbox"/> среден	<input type="checkbox"/> слаб	<input checked="" type="checkbox"/> Незастроен ПИ
Оценка на пазарната ситуация	<input type="checkbox"/> перспект.	<input checked="" type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> не перспективна	<input type="checkbox"/>

КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Оценявания имот представлява ПИ № 967 в кв. 22 по плана на гр. Симитли, общ. Симитли, кв. "Ораново" откъм източната страна на р. Струма. Намира се в непосредствена близост до градския стадион и международен път Е-79 като разстоянието по уличната мрежа до сградата на общинската администрация е около 600-700 м. В района на имота е развита инфраструктура за спортни нужди - футболен стадион, открити игрища, минерален басейни и др. Има и отлична транспортна достъпност. В града са изградени ОДЗ "Радост", СУ "Св. Св. Кирил и Методий", поща, Църква "Света Петка" и други обществени сгради.

Приложение № 2 към чл. 1, 2 и чл. 3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Заличено обстоятелство БЛАГОВЕГРАД
на основание ЗЗЛД Високо по ЗЗЛВ
УТВЪРЖА Служба по вписванията:

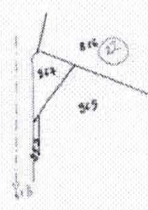
КМЕТ НА ОБЩИНА: АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ /име и фамилия/

А К Т № 4 6 2 6
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър XXIV
Досие №626

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.05.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 2, ал. 1, т. 3 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен поземлен имот с площ от 164 кв.м. (сто шестдесет и четири квадратни метра), кв.22 (поземел и автор) по съвместния Регулационен и Кадастрален план на кв."Орлянов", гр.Симитли, одобрен със Заповед №255/1964г. и Заповед №779/2001г., допълнен със Заповед №63/03.02.2025г. на кмета на община Симитли, отделен „на друг вид изстрояване“, с ЕКАТТЕ 66460.
4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА	Общ. Благоевград, община Симитли, гр.Симитли, НУПИ с пл.с. №967, по съвместния Регулационен и Кадастрален план на кв."Орлянов", гр.Симитли, одобрен със Заповед №255/1964г. и Заповед №779/2001г., допълнен със Заповед №63/03.02.2025г. на кмета на община Симитли.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Северозток - НУПИ с пл.с.№816; Северозапад - улица; Изтокток - НУПИ с пл.с.№965; Югоизток - НУПИ с пл.с.№969 и улица по съвместния Регулационен и Кадастрален план на кв."Орлянов", гр.Симитли.
6. ДАТЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖАВАНЕ НА АКТА	896,20 €/1741,08 лв. (осемстотин и деветдесет евро и двацесет евро цента/хиляда осемстотин четридесет и един лева и осем стотинки).

278
18.05.2026



ОБЛАСТ БЛАГОВЕГРАД
ОБЩИНА СИМИТЛИ
ДИРЕКЦИЯ МДТ
2730 гр.СИМИТЛИ УЛ.ХРИСТО БОТЕВ № 27

Им. № 5111810777 / 18.05.2026 г.
РНУ: 29а94404-0418-4437-9f7b-2162a075366

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАТЧНА 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

ЕНК по БУЛСТАТ 003024987

Адрес за кореспонденция
ул. ХРИСТО БОТЕВ № 27, гр. СИМИТЛИ 2730

в удостоверение това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5111810777, находящ се в 2730 гр.СИМИТЛИ: кв. ОРЛЯНОВ, планировъчен номер 967 от 2025 квартал 22, УПИ парцел №..... г., притежателстват на посочения имот..... и представляващи

Обект	Площ, кв.м.	Матр. номер	Част	МД, кв.м.	ДП за собственика	ДП на имота
Дане	164,00	1/1	1/1	896,20 €	896,20 €	896,20 €
Идентификатор				1741,08 лв.	1741,08 лв.	1741,08 лв.

датчната оценка на гравелирания имот е 896,20 € / 1741,08 лв. съвкупно: ОСЕМСТОТИН И ДЕВЕТДЕСЕТ ЕВРО И 20 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И ОВ СТОТИНКИ за собственика е 896,20 € / 1741,08 лв. съвкупно: ОСЕМСТОТИН И ДЕВЕТДЕСЕТ ЕВРО И 20 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И ОВ СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия ЕН/ЛНЧ Общ. по вид задължение
ОБЩИНА СИМИТЛИ - собственик 000024987 Няма непогасени задължения

Удостоверението за датчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

Притежателят или учредителят на всички права върху недвижим имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещи права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на имота или особия залог се допуска само при изричен текст, съответно учредителски, вписвателски, дължени или залогодателски предмети декларация, но няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

164 кв.м. 22
кв. Орлянов - СИМИТ
Общинска
собственост

1741,08 лв. 164 кв.м.

Поп. Ког. 300 № 62 / 03.02.2
Кв. № М 255 / 1964 г.
Ког. № 300 № 779 / 2001

Б. Тодан
Дир.

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 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-източник на данните с тези на оценявания имот.

Необходимо е да се вземат предвид разликите между следните елементи:

- правото, от което са изведени ценовите доказателства и 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 слабо предлагане на подобни поземлени имоти (които не са със статут на урегулирани). Продажните цени на ПИ в гр. Симитли, които са най-близки до оценявания, се движат в рамките от 20 до 50 ЕВРО/кв.м.(без ДДС). По-долу са дадени подобрите анализи.

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.alo.bg/imot-v-zemlishteto-na-gr-simitli->

Аналог 1: [8001258#highlight=%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D1%8F+%D0%B2+%D1%81%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D](https://www.alo.bg/imot-v-zemlishteto-na-gr-simitli-8001258#highlight=%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D1%8F+%D0%B2+%D1%81%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D)

Поземлен имот разположен на североизточния изход на бившето военно поделение, сега промишлена зона на гр. Симитли в м. РАВНАКО, на 15 км. от гр. Благоевград, и на 1,5 км. до главен път Е-79. Имота е с площ от **772 кв.м.**, разполага с лице на асфалтов път и **граничи с оградата на промишлената зона**. Подходящ за жилищни нужди, инвестиция и развитие на бизнес. Особености: НТП "Изоставена орна земя" (пета кат.); **Вода; До път; Ток;**
Цена: 18500 € /36 182.86 лв. (осемнадесет хиляди и петстотин евро/тридесет и шест хиляди сто осемдесет и два лева и 86 ст.) без ДДС.

Аналог 2: <https://www.imoti.com/obiava/14332566/prodava-partsel-oblast-blagoevgrad-gr-simitli>

Предлагаме за продажба **парцел в регулация в гр. Симитли, разположен на стратегическо място с лице на главен път**, който преминава през града в посока Банско. Имотът се намира в близост до река, супермаркет и градски удобства, което го прави отличен избор както за жилищно застрояване, така и за реализиране на бизнес проект с добра видимост и лесен достъп. Тип имот: Парцел; Населено място: гр. Симитли; Квадратура: **985 кв.м;** **Цена: 50 000 € /97 791,50 лв.** (петдесет хиляди евро/деветдесет и седем хиляди седемстотин деветдесет и един лева и 50 ст.)

Аналог 3: <https://www.homes.bg/offer/parcel-za-prodazhba/parcel-832m2-simitli-gr.simitli/lp202943>

Агенция ДОМОСС предлага УПИ от **832 кв.м в промишлената зона на гр. Симитли (източна част, до бившето поделение)**. Имотът е **подходящ за производство, склад или логистика, попадайки в смесена многофункционална зона** с показатели: застрояване до 60%, Кинт 2.0, височина до 12 м. Има възможност за преотреждане за жилищни нужди. Имотът е с комуникативна локация, близък до Е-79 и АМ „Струма“. В близост има ток, вода и канал. Парцел за продажба, 832m² – гр. Симитли, Симитли; В регулация: Да; Предназначение: Промислено (НТП - "За складова база" съгласно КАИС); **Цена: 40,000 EUR/78,233.20 лв.** (четиридесет хиляди евро/седемдесет и осем хиляди двеста тридесет и три лева и 20 ст.);

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.	164.0	772		985		832	
2	Продажна цена без ДДС	€	18,500 €		50,000 €		40,000 €	
3	Продажна цена без ДДС	€/кв.м	23.96 €		50.76 €		48.1 €	
Корекции на сравнителните цени								
4	Местоположение	Мн.добро	По-добро		По-добро		По-добро	
	Корекция		-5%	-1.20 €	-10%	-5.08 €	-10%	-4.81 €
5	Налична инфраструктура	Да	Аналогично		По-благоприятно (парцел)		Аналогично	
	Корекция		0%	0.00 €	-5%	-2.54 €	0%	0.00 €
6	Транспортна достъпност	Отлична	Добра		Аналогично		Добра	
	Корекция		0%	0.00 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €
7	Градоустройствен статут	НУПИ	Изоставена орнаа земя		Парцел		УПИ	
	Корекция		-15%	-3.59 €	-10%	-5.08 €	-10%	-4.81 €
8	Вик	До ПИ	Непоср. до ПИ		Непоср. до ПИ		В близост	
	Корекция		0%	0.00 €	0%	0.00 €	-5%	-2.40 €
9	Електрификация	Не	Да		Да		В близост	
	Корекция		-3%	-0.72 €	-3%	-1.52 €	-3%	-1.44 €
10	Пазарна корекция							
	За ликвидност		-15.00%	-3.59 €	-10.00%	-5.08 €	-10.00%	-4.81 €
11	Приравнена цена €/кв.м		14.9		31.5		29.8	
	Приравнена цена €		11,470 €		31,000 €		24,800 €	
12	Корекция за площ - РЗП кв.м.	164.00	772		985		832	
	Корекция за площ		21%	2,436.63 €	17%	5,161.42 €	20%	4,888.46 €
13	Корекция теглови коеф. - %		50%	1,218.32 €	30%	1,548.43 €	20%	977.69 €
	ПС в Евро/м2		€ 22.80					
	Стойност по аналог в лева		€ 3,739.00					

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

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

€ 3,740.00

/три хиляди седемстотин и четиридесет евро /

СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

Пазарната стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни. Тя изисква да се изведе справедливата цена за две идентифицирани страни, отчитайки предимствата и неблагоприятните последици, които сделката носи за всяко от тях. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Сравнителната стойност е по-широко понятие от пазарната стойност. В много случаи справедливата цена за две страни е равна на тази, която може да се получи на пазара.

На база на всички гореописани фактори, условия, предпоставки и приложения метод на оценка: Прието за ПС на обектите: 100% от стойността на Аналога .

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:

СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТТА:			
Метод на оценка	Идеални части от имота	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./
Стойност на посредственото сравнение	100%	3,740 €	22.80 €
Становище за Пазарна стойност на терена			

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

3,740.00 €

/три хиляди седемстотин и четиридесет евро /

Забележка:

1. Стойностите са изведени без ДДС
2. Теренът не е застроен.

София
Юни, 2026 г

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100751 от 14 декември 2009 год.

АНТОН МИХАЙЛОВ МИХАЙЛОВ

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

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

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





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 Дебменджиева

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 съоръжения**

**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.

ДЕКЛАРАЦИЯ

ЗА ЛИПСА НА ОБСТОЯТЕЛСТВАТА ПО ЧЛ. 21, АЛ. 3 ОТ ЗАКОНА ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ

(попълва се от оценителя, в случай, че оценителят е дружество, декларация се представя от всеки от членовете и от всеки служител на дружество на независимия оценител)

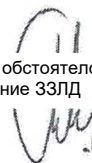
Подписаният Инж. Антон Михайлов Михайлов
в качеството си на оценител или член/служител на дружество на независим оценител

ДЕКЛАРИРАМ:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам, съответно няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя.

Известна ми е отговорността по чл. 313 на НК за невярно деклариране на обстоятелства, изискуеми по силата на закон.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



ДЕКЛАРАТОР:
/ Инж. Антон Михайлов Михайлов /
/трите имена, подпис/

§1. от ДР към ДОПК т.3. "Свързани лица" са:

- а) съпрузите, роднините по права линия, по съребрена - до трета степен включително; и роднините по сватовство - до втора степен включително. а за целите на чл. 123, ал. 1. т. 2. когато са включени в общо домакинство;
- б) работодател и работник;
- в) съдружниците;
- г) лицата, едното от които участва в управлението на другото или на негово дъщерно дружество;
- д) лицата, в чийто управителен или контролен орган участва едно и също юридическо или физическо лице, включително когато физическото лице представлява друго лице;
- е) дружество и лице, което притежава повече от 5 на сто от дяловете и *и акциите, издадени с право на глас в дружеството;
- ж) лицата, едното от които упражнява контрол спрямо другото;
- з) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице или от негово дъщерно дружество;
- и) лицата, които съвместно контролират трето лице или негово дъщерно дружество; к) лицата, едното от които е търговски представител на другото;
- л) лицата, едното от които е направило дарение на другото;
- м) лицата, които участват пряко или косвено в управлението, контрола или капитала на друго лице или лица, поради което между тях могат да се уговарят условия, различни от обичайните.