



до КФВ ИЛС И ЧОБСКИ ИД
24.06.2026

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

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

Община СИМИТЛИ
Изх. № 61-00-311
Дата 24.06.2026 г.

Република България
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 10-00-150
24.06.2026
гр. Симитли

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБС – 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 планоснимачен №613 (шестстотин и тринадесети)**, целият имот с площ от 25 кв.м. (двадесет и пет квадратни метра), кв.31 (тридесет и първи) по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ.Симитли, одобрен със Заповед №82/1990г. и Решение № 476/18.09.2025 г. на ОбС – Симитли, допълнен със Заповед № 153/12.03.2026 г. на Кмета на община Симитли, отреден „за жилищно строителство”, с ЕКАТТЕ 22753, при граници на имота: Североизток - НУПИ с пл.сн.№614 и улица; Северозапад - НУПИ с пл.сн.№526; Югозапад – НУПИ с пл.сн.№526 и улица; Югоизток - улица, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново.

2. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – **230€/449,84 лв. /двеста и тридесет евро/четиристотин четиридесет и девет лева и осемдесет и четири 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 – ст.експ. „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

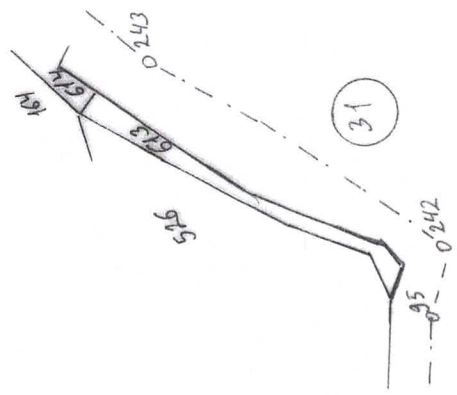
Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



СХМА

№ 500 31
ПИ пл. № 613
с. Д. Осенково

Община
Симитли



311
26.05.2026

Площ ПИ пл. № 613 ÷ 25 м

Доп. каг. пл. Зап. № 153/
12.03.2026

УКАЗ

Регулационен план е одобрен
съгласно чл. 82 / 1990г. г.
Закон № 1747-П/П
Закон № 476 / 18.09.2022
ИЗМ. ПУП-ПУР
ОДС - Симитли

Проектант: Б. Таева Дев

Изготвил: 20 г.



Изх. № 5111010345 / 29.05.2026 г.
РНУ: 7e1781a5-4e20-4740-9b4c-d301479af309

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 № 5111F16162, находящ се в 2757 с.ДОЛНО ОСЕНОВО, планоснимачен номер ПИ 613 от 2026г. квартал 31, УПИ парцел одобрен през 2025 г., идентификатор на поземления имот ПИ 613 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: ПИ 613	25,00			1/1	41.30 €	41.30 €
					80.78 лв.	80.78 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 41.30 € / 80.78 лв. словом: ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЕДНО ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ОСЕМДЕСЕТ ЛЕВА И 78 СТОТИНКИ

за собственика е: 41.30 € / 80.78 лв. словом: ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЕДНО ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ОСЕМДЕСЕТ ЛЕВА И 78 СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия
ОБЩИНА СИМИТЛИ - собственик

ЕГН / ЛНЧ
000024987

Общо по вид задължение
Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещи права върху недвижими 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 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. № 5111010345/29.05.2026 г., за да послужи пред СЕ
ГР.БЛАГОЕВГРАД КЪМ АВ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СИМИТЛИ , актуални към 29.05.2026 г.

Подпис:
Издам: Гертана Стойнева Арнаутска



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СИМИТЛИ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД Дялца гр. Благоевград

УТВЪРЖДАВАМ:
Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

/подпис и печат/



КМЕТ НА ОБЩИНА:
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА № 20 .. г.

Съдия по вписванията Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

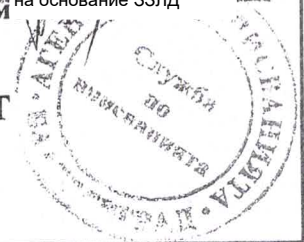
/ИМ

А К Т № 4 6 5 1

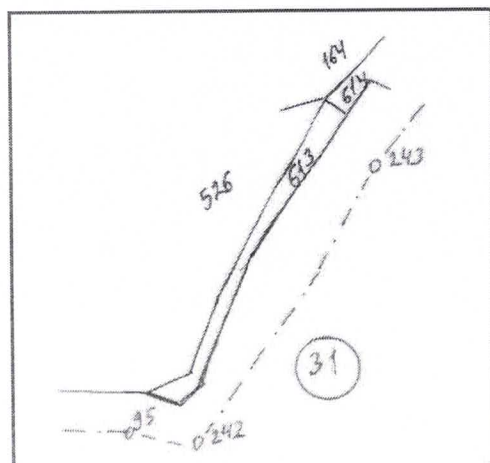
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър XXIV
Досие 4651

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.06.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 60, ал. 1 от ЗОС във връзка с Решение № 631/29.04.2026 г. на ОбС – Симитли
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Неурегулиран поземлен имот с планомерно №613 (шестстотин и тринадесети), целият имот с площ от 25 кв.м. (двадесет и пет квадратни метра), кв.31 (тридесет и първи) по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ.Симитли, одобрен със Заповед №82/1990г. и Решение № 476/18.09.2025 г. на ОбС – Симитли, допълнен със Заповед № 153/12.03.2026 г. на Кмета на община Симитли, отреден „за жилищно строителство”, с ЕКАТТЕ 22753.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Симитли, с.Долно Осеново, НУПИ с пл.сн. №613, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ.Симитли, одобрен със Заповед №82/1990г. и Решение № 476/18.09.2025 г. на ОбС – Симитли, допълнен със Заповед № 153/12.03.2026 г. на Кмета на община Симитли
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток - НУПИ с пл.сн.№614 и улица; Северозапад - НУПИ с пл.сн.№526; Югозапад – НУПИ с пл.сн.№526 и улица; Югоизток - улица, по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	41,30 €/80,78 лв. (четиридесет и едно евро и тридесет евро цента/осемдесет лева и седемдесет 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 /ЮДИС/
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

на оценка

НУПИ с пл.№ 613, кв. 31 по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ. Симитли

с площ 25 м2

АДРЕС

на обекта на оценка

Населено място: с. Долно Осеново
ОБЩИНА: Симитли
ОБЛАСТ: Благоевград
МЕСТНОСТ:
АДМ. АДРЕС

№ вх. ет. ап.№ гар.№

НУПИ : НУПИ с пл.№ 613, квартал 31 по КРП на с. Долно Осеново, общ. Симитли, обл. Благоевград

СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА :

Община Симитли

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

<u>Стойност към датата на оценката</u>	<u>Предлагана Пазарна стойност</u>	230	евро	двеста и тридесет евро
--	------------------------------------	-----	------	------------------------

изпълнител :

" MMM " ЕООД

възложител :

Община Симитли

**РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:**

Обект на оценка : НУПИ с пл.№ 613, кв. 31 по съвместния Кадастрален и Регулационен план на с.Долно Осеново, общ. Симитли

Предназначение : Няма данни

Забележка : НУПИ с пл.№ 613, кв. 31 по КРП на с. Долно Осеново, общ. Симитли е в регулацията на населеното място.

Плътност на застрояване : Няма данни

Година на въвеждане в експлоатация :

Земя : 25 кв.м. По документи

Дата на доклада : 19 юни 2026 г.

**РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:**

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: € 230,00

ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС

ДЕКЛАРАЦИЯ :

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

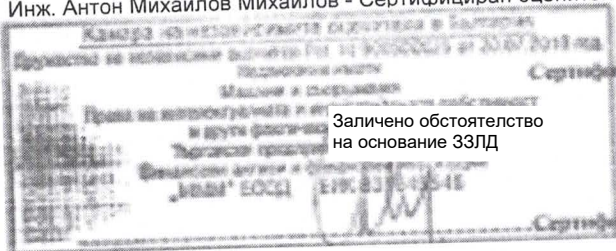
Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

Михаил Антонов Михайлов - Сертифициран оценител



Настоящият оценителски доклад е изготвен от сертифицирани експерти от КНОБ, които нямат нито сегашен, нито евентуален бъдещ интерес, свързан с трети страни или някакъв друг вид заинтересованост, която да е попречила да извършим оценката безпристрастно. Оценителите дават изричното си съгласие, техните лични данни да бъдат обработвани за целите на настоящата оценка.

Инж. Антон Михайлов Михайлов - Сертифициран оценител



ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 18 06 2026 год.
ДАТА НА ДОКЛАДА : 19 06 2026 год.
ДАТА НА ОГЛЕДА : 15 06 2026 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,
 - Данъчна оценка
- Скица на ПИ;
- Закони - ЗУТ, ЗС, ЗДС и ППЗДС, ЗОС, ЗМДТ и др.;
- сп. "Строителен обзор" - издателство "СЕК";
- Оценителят се запозна с оценяваното недвижимо имущество като направи оглед на място, а също и проведе интервю със собственика.

ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализация. Ако в период от шест месеца не се 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

Представени са следните документи:

Приложение 1 Акт за частна общинска собственост:

№ 4651 Регистър XXIV Досие 4651

Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № 3279 акт № 117 том XI дело № 1565/2026г.

Приложение 2 Скица с изх. № 311/26.05.2026 г.

Приложение 3 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264,ал.1 с изх. № 5111010345/29.05.2026 г.

**УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ,
ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ**

1. Не са установени несъответствия

2. Не са представени данни за тежести и други финансови ограничения.

3. Оценкаият терен е в регулационните граници на с. Долно Осеново. От представената скица с Изх. № 308//26.05.2026 г. е видно, че достъпът до имота е подсигурен от две улици.

ОЦЕНКА НА РАЙОНА :

Местонахождение	<input type="checkbox"/> град	<input checked="" 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 checked="" 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
Комплексно общ. обслужване	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ул. настилки	<input type="checkbox"/> ул. осветление	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> ЦДГ	<input checked="" type="checkbox"/> училища	<input type="checkbox"/> здравни заведения	<input type="checkbox"/> търговски обекти
	<input checked="" type="checkbox"/> поща	<input type="checkbox"/> банки	<input type="checkbox"/> хотели и ЗОХ	<input type="checkbox"/> театри и кина
Екология	<input type="checkbox"/> галерии	<input type="checkbox"/> музеи	<input type="checkbox"/> спортни комплекси	<input type="checkbox"/> паркове
Гъстота на застроеност	<input type="checkbox"/> лоша	<input type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> добра	<input checked="" type="checkbox"/> много добра
Възраст на сградите	<input type="checkbox"/> до 25 %	<input checked="" type="checkbox"/> 25 - 50 %	<input type="checkbox"/> 50 - 75 %	<input type="checkbox"/> над 75 %
Предназначение	<input type="checkbox"/> нови	<input type="checkbox"/> до 10 год.	<input type="checkbox"/> до 20 год.	<input type="checkbox"/> до/над 30 год.
Вероятност за промяна на предназначението	<input type="checkbox"/> жилищно	<input type="checkbox"/> търговско	<input type="checkbox"/> промишлено	<input checked="" type="checkbox"/> други
Цени на недвижимите имоти	<input checked="" type="checkbox"/> малка	<input type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> голяма	<input type="checkbox"/> в процес към преустройство
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 checked="" type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/>
Оценка на пазарната ситуация	<input type="checkbox"/> перпект.	<input checked="" type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> не перпективна	<input type="checkbox"/>

КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Имотът се намира в НУПИ с пл.№ 613, находящ се в кв. 31 по КРП на с. Долно Осеново, общ. Симитли, в близост до кметството. Село Долно Осеново се намира на 16 километра североизточно от гара Симитли. Разположено в подножието на западните склонове на планината Рила. Бански курорт от местно значение. Населението на селото е около 1500 души, а землището е с площ 81 351 кв.км. Селото разполага със собствена детска градина, основно училище "Св. Паисий Хилендарски" /най-старото училище в община Симитли/, джамия, детска площадка, както и медицински център осигуряващ първична медицинска помощ чрез общопрактикуващ лекар и стоматолог. Селото отстои на около 4 км северно от пътя Симитли - Банско.



ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Стандарт на оценката:

В настоящата експертна оценка са възприети стандартите за бизнесоценяване възприети от Комитета на независимите оценители в България - БСО (Български стандарти за оценяване), които са реплика на МСО (Международни стандарти за оценяване), TEGoVA /The European Group of Valuers' Associations - ECO (Европейски стандарти за оценяване)

Основната цел на тези стандарти е да осигурят последователност и подпомагат разбирането на различните приложения на оценките чрез разработване на единна методична основа, чрез общи принципи за изготвяне на задания и докладване на оценки, да идентифицират специфични въпроси, заедно с широко използвани методи за оценяване на различните видове активи и пасиви, да идентифицират подходящите процеси на оценяване и оповестяване в зависимост от приложението на оценките, да намалят разнообразието от практики, като създават условия за хармонизиране на различните оценителски стандарти, използвани в различните сектори или държави.

Независимо че стандартите са предназначени за прилагане от професионални оценители, те също така могат да бъдат от полза за потребителите на оценителски услуги, както и за функционирането и регулирането на пазарите като цяло.

Основните квалификации, свързани с предмета на оценяване /БСО, ЕСО, МСО и СБО/ са както следва:

- Пазарна стойност –оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Справедливата стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни /не предполага условието за подходящ маркетинг - ЕСО/. Дефиницията и прилагането на справедлива стойност в МСФО са разгледани в МСО 400 Оценки за целите на финансовото отчитане. Извеждането на справедлива стойност се извършва при 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 извършването на 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 небалансиран пазар. Към датата на оценката липсват обяви за продажба на терени в с. Долно Осеново, които са относими към оценявания имот. Продажните цени на подобни поземлени имоти в регулационните граници на населените места (но със статут на УПИ) в обхвата на общ. Симитли се движат около 10 ЕВРО/кв.м.(без ДДС). По-долу са дадени подобрените анализи.

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

https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7596%3A-582&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 1:

Да се продаде следния недвижим имот представляващ частна общинска собственост - Урегулиран поземлен имот VII (седми), находящ се в кв. 5 (пет), целият имот с площ от 357 кв.м. (триста петдесет и седем квадратни метра) по кадастралния план на с. Долно Осеново, одобрен със Заповед № 82/08.05.1990 г. Определя - 3400 €/6649,82 лв. (три хиляди и четиристотин евро / шест хиляди шестстотин четиридесет и девет лева, 82 ст.) без ДДС.

https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7499%3A-539&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 2:

Да се продаде следния недвижим имот представляващ частна общинска собственост - Урегулиран поземлен имот I (първи), пл. сн. № 450 (четиристотин и петдесет), находящ се в кв. 71 (седемдесет и едно), по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г., целият с площ от 390 кв.м.; Определя - 4346 €/8500 лв.(четири хиляди евро триста четиридесет и шест евро / осем хиляди и петстотин лева) без ДДС.

https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7500%3A-540&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg

Аналог 3:

Да се продаде следния недвижим имот представляващ частна общинска собственост - Урегулиран поземлен имот XI (единадесети), находящ се в кв. 90 (деветдесети) по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г., целият с площ от 450 кв.м. Определя - 4860 € / 9505,33 (четири хиляди осемстотин и шестдесет евро / девет хиляди петстотин и пет лева и 33 ст.) без ДДС.

Извеждане на стойност на имота по метод на аналога:

№	Характеристика	Оценяван имот	АНАЛОГ 1		АНАЛОГ 2		АНАЛОГ 3	
1	Площ на имота в кв. м.	25	357		390		450	
2	Продажна цена без ДДС	€	3 400 €		4 346 €		4 860 €	
3	Продажна цена без ДДС	€/кв.м	9,52 €		11,14 €		10,80 €	
Корекции на сравнителните цени								
4	Местоположение	Кат. На нас. Място - 5	Кат. На нас.място - 5		Кат на нас.място - 3		Кат. На нас.място - 3	
	Корекция		0%	0,00 €	-15%	-1,67 €	-15%	-1,62 €
5	Налична инфраструктура	Да	Има осигурен достъп		Има осигурен достъп		Има осигурен достъп	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
6	Транспортна достъпност	Добра	Добра		Мн. добра		Мн.добра	
	Корекция		0%	0,00 €	-5%	-0,56 €	-5%	-0,54 €
7	Градоустройствен статут	НУПИ	УПИ		УПИ		УПИ	
	Корекция		-10%	-0,95 €	-10%	-1,11 €	-10%	-1,08 €
8	Вода	Да	Да		Да		Да	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
9	Електрификация	Да	Да		Да		Да	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
10	Други Застроен "Прилежащ терен"	Свободен терен	Застроен терен		Застроен терен		Застроен терен	
	Корекция за ликвидност		10,00%	0,95 €	10,00%	1,11 €	10,00%	1,08 €
11	Приравнена цена €/кв.м		9,5		8,9		8,6	
	Приравнена цена €		3 400 €		3 477 €		3 888 €	
12	Корекция за площ кв.м.	25	357		390		450	
	Корекция за площ		7%	238,10 €	6%	222,87 €	6%	216,00 €
	Корекция теглови коеф. - %		50%	119,05 €	25%	55,72 €	25%	54,00 €
	ПС в Евро/м2		€ 9,15					
	Стойност по аналог в евро		€ 230,00					

Забележка:

При определяне на изходната стойност на Анализите с № 1,2 и 3 е въведена пазарна корекция за с оглед на факта, че оценяваният терен не е застроен и е със статут на нерегулиран (въпреки че е в регулационните граници на населеното място), а анализите са застроени и със статут на УПИ. 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:

€ 230,00
двеста и тридесет 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, Съновището за Пазарна стойност е формирано на базата на 100% от стойността определена по Метода на посредственото сравнение.

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:			
Метод на оценка	теглови стойности /%/	Стойност в евро	Стойност /евро/кв.м./
Стойност на посредственото сравнение	100%	€ 230,00	9,15 €
Становище за Пазарна стойност на терена		€ 230,00	

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

€ 230,00

(двеста и тридесет евро)

Забележка:

1. Стойностите са изведени без ДДС
2. В конкретния случай в оценявания поземлен имот е в регулационните граници на населеното място, но по документи ие със статут на нерегулиран;
3. Стойностите са изведени без ДДС

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 Михаил Антонов 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.

Д Заличено обстоятелство Р :
на основание ЗЗЛД
/ Михаил Ан

/трите имена, подпис

§1. от ДРкъмДОПК 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.