

до кметски указ

22.06.2026 Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД



## ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

п.к. 2730, гр. Симитли, ул. "Христо Ботев" №27, тел. 0748/72138, 72157, e-mail: oba@simitli.bg

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБС – ГР.СИМИТЛИ

Република България  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
Вх. № 10-00-141  
22.06.2026  
гр.Симитли

Община СИМИТЛИ  
Изм.№ 61-00-299  
Дата 18.06.2026 г.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ

Апостол Стефанов Апостолов – кмет на Община Симитли

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

Предлагам на основание чл. 21, ал. 1, т. 6, т. 8 и ал. 2 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 205, т. 1 от ЗУТ и предвид необходимостта от изграждане на ПЪТ ЗА ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА в поземлени имоти с идентификатори: 66460.141.5, 66460.141.183, 66460.150.195, 66460.151.1, 66460.151.2, 66460.151.5, 66460.151.6, 66460.151.7, 66460.151.8, 66460.151.12, 66460.151.13, 66460.151.207, 66460.151.208, 66460.152.1, 66460.152.3, 66460.152.5, 66460.152.6, 66460.152.7, 66460.152.8, 66460.152.20, 66460.152.183, 66460.152.200, 66460.152.206, 66460.152.649, 66460.153.5, 66460.153.6, 66460.153.7, 66460.153.8, 66460.153.9, 66460.153.10, 66460.154.1, 66460.154.2, 66460.155.12, 66460.155.13, 66460.155.14, 66460.155.18, 66460.155.19, 66460.155.20, 66460.155.213, 66460.159.7, 66460.159.8, 66460.159.9, 66460.159.10, 66460.159.11, 66460.159.13, 66460.159.14, 66460.159.17, 66460.159.18, 66460.161.4, 66460.161.6, 66460.161.8, 66460.161.12, 66460.161.14, 66460.161.15, 66460.161.30, 66460.161.221, 66460.209.26 и 66460.209.27 по кадастралната карта на гр. Симитли, Общинският съвет да вземе следното

**РЕШЕНИЕ:**

I. Дава съгласие да бъдат отпуснати средства от собствени приходи за изплащане на обезщетения във връзка с отчуждаване на части от имоти, с обща площ 0,438 дка, отнети в полза на Община Симитли за изграждане на ПЪТ ЗА ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА в поземлени имоти с идентификатори: **66460.152.206**, **66460.161.8** и **66460.161.30** по кадастралната карта на гр. Симитли в размер на 2 299 € / 4 496,45 лв. /две хиляди двеста деветдесет и девет евро / четири хиляди четиристотин деветдесет и шест лева и четиридесет и пет стотинки/.

II. Одобрява оценките, изготвени от лицензиран оценител за обезщетение на следните имоти:

1. Част от поземлен имот с идентификатор **66460.152.206** по кадастралната карта на гр. Симитли, целият с площ от 0,346 дка, собственост на наследници на Елена Стойцова Седмачка, площ за отчуждаване 0,266 дка, оценена за сумата от 699 € / 1 367,13 лв. /шестстотин деветдесет и девет евро / хиляда триста шестдесет и седем лева и тринадесет стотинки/;

2. Част от поземлен имот с идентификатор **66460.161.8** по кадастралната карта на гр. Симитли, целият с площ от 0,944 дка, собственост на „СК Електрик“ ЕООД, площ за отчуждаване 0,074 дка, оценена за сумата от 700 € / 1 369,08 лв. /седемстотин евро / хиляда триста шестдесет и девет лева и осем стотинки/;

3. Част от поземлен имот с идентификатор **66460.161.30** по кадастралната карта на гр. Симитли, целият с площ от 3,673 дка, собственост на „СУБТЕРА“ ЕООД, площ за отчуждаване 0,098 дка, оценена за сумата от 900 € / 1 760,25 лв. /деветстотин евро / хиляда седемстотин и шестдесет лева и двадесет и пет стотинки/;

III. Упълномощава кмета на община Симитли да предприеме необходимите правни и фактически действия по изпълнение на настоящото решение.

**Приложение:** 3 броя Доклади за оценка

Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД

Изготвил:.....

/Н. Миленкова – сп. „Архитектура и проектиране“/

Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД

Съгласувал:.....

/Т. Георгиева – дир. д-я „АПИО“/

С уважение,



Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД

**АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ**  
Кмет на Община Симитли



**СЛУЖБА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**

№15-1386/23-28.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 66460.161.30

По идентификационния карта и кадастралния регистър на гр. Симитли, общ. Симитли, обл. Благоевград, общински съвет №15-16-47/16.07.2015 г. на ККЗП-ПЕНТУЛЪН ДИРЕКТОР НА АГРС

Поземлен имот с кадастралния карта и кадастралния регистър, застъпно поземлен имот: няма идентификационен номер на ККЗП със заглава

Адрес на поземления имот: гр. Симитли

Местност: "РАВНАРА"

Площ: 3673 кв.м

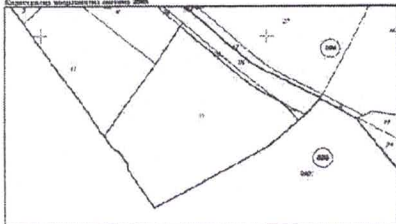
Триълен предходен план на "градският" Урбанизация

Начал на градски компания: В юг на частта

Предвиден идентификатор: 66460.161.30, 66460.161.10

Номер от предходен план: няма

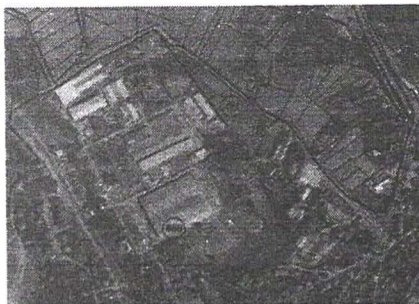
Вид на поземления имот: 200



№ 1 : 5000

Съседи: 66460.161.30, 66460.161.11, 66460.161.39, 66460.161.20, 66460.161.24, 66460.161.37, 66460.161.28

Съседи: 66460.161.30, 66460.161.39, 66460.161.20, 66460.161.24, 66460.161.37, 66460.161.28



## ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

## ОБЕКТ

на оценка

Отчуждаване на терен с площ 98 м2 от ПИ 66460.161.30 с площ 3673 м2 по кадастралния план на гр. Симитли, общ. Симитли

## АДРЕС

на обекта на оценка

Населено място: с. Градево

ОБЩИНА: Симитли

ОБЛАСТ: Благоевград

МЕСТНОСТ:

АДМ. АДРЕС: няма данни

№ вх. ет. ап.№ гар.№

УПИ : ПИ с идентификатор 66460.161.30, номер по предходен план - няма: по кадастралния план на гр. Симитли, общ. Симитли, обл. Благоевград

## СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА ПО ДАННИ ОТ КРНИ:

"Субтера" ЕООД

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

<u>Стойност към датата на оценката</u>	<u>Предлагана Пазарна стойност</u>	900 евро	деветстотин евро
--	------------------------------------	----------	------------------

изпълнител :

" МММ " ЕООД

възложител :

Община Симитли, гр. Симитли

**РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА  
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:**

Обект на оценка : Отчуждаване на терен с площ 98 м2 от ПИ 6640.161.30 с площ 3673 м2 по кадастралния план на гр. Симитли, общ. Симитли

Предназначение : "За складова база"

Забележка : Отчуждаване на площ от 98 м2 от ПИ с идентификатор 66460.161.30 с площ 3673 м2 по кадастралния план на гр. Симитли, общ. Симитли съгласно Решение № 235 от Протокол № 23/07.11.2024 г. влязъл в сила на 20.11.2024 г.

Плътност на застрояване : Няма данни

Година на въвеждане в експлоатация : Няма данни

Земя : 98 от кв.м. По документи  
3673

Дата на доклада : 04 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.

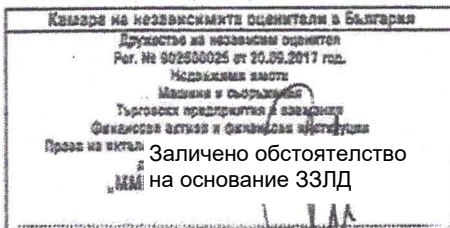
Пазарна стойност на имота: 900 €

**ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС**

**ДЕКЛАРАЦИЯ :**

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

Настоящият оценителски доклад е изготвен от сертифицирани експерти от КНЮБ, 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 изрично си съгласие, техните лични данни да бъдат обработвани за целите на настоящата оценка.



Сертифициран оценител от КНЮБ Инж. Антон Михайлов Михайлов

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

Инж. Христо Николов Кавалджиев Сертифициран оценител от КНЮБ

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА**

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 4. 06. 2026 год.  
ДАТА НА ДОКЛАДА : 4. 06. 2026 год.  
ДАТА НА ОГЛЕДА : 2. 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:
  - Скица на ПИ № 15 - 120623 - 28.01.2026 г., Общ. Симитли, Обл.Благоевград
  - Регистър на заснетите имоти към ПУП - ПГ за обект: Път за индустриална зона: Решение № 235 от Протокол № 23/07.11.2024 г. влязъл в сила на 20.11.2024 г., гр. Симитли, общ. Симитли, обл.
- Скици на ПИ;
- Закони - ЗУТ, ЗС, ЗДС и ППЗДС, ЗОС, ЗМДТ и др.;
- сп. "Строителен обзор" - издателство "СЕК";
- Оценителят се запозна с оценяваното недвижимо имущество като направи оглед на място, а също и проведе интервю със собственика.

**ДОПУСКАНИЯ**

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализация. Ако в период от шест месеца не се рализира сделка, сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.
- Приложени са подходи на оценка съответстващи на тези в БСО - 2018 г, които са в сила от 01.06.2018 г.
- Оценителят приема като достоверна предадената от собственика информация относно начина на придобиване и форма на собственост, както и допълнителните разяснения по отношение на състоянието на оценявания имот.

**СЪДЪРЖАНИЕ И ПРАВА НА СОБСТВЕНОСТ**

Недвижимият имот, предмет на настоящата оценка е собственост на :  
**"Субтера" ЕООД**

Представени са следните документи:

- Приложение 1** Скица на ПИ № 15 - 120623 - 28.01.2026 г., Общ. Симитли, Обл.Благоевград  
 Регистър на заснетите имоти към ПУП - ПП за обект: Път за идустириална зона: Решение  
**Приложение 2** № 235 от Протокол № 23/07.11.2024 г. влязъл в сила на 20.11.2024 г., гр. Симитли, общ.  
 Симитли, обл. Благоевград

**УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ,  
 ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ**

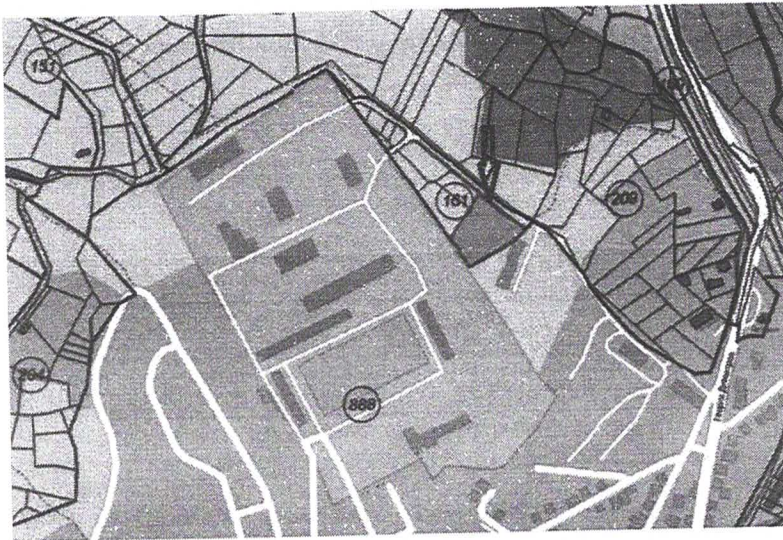
1. Не са установени несъответствия
2. Не са представени данни за тежести и други финансови ограничения.
3. Акт за собственост от ползвателя "СК Електроник" ЕООД не е представен.
4. Оценка на обект в Скица ПИ № 15 - 120623 - 28.01.2026 г. е отразен с площ 3673м2 а в Регистър на заснетите имоти към ПУП - ПП за обект: Път за идустириална зона: Решение № 235 от Протокол № 23/07.11.2024 г. влязъл в сила на 20.11.2024 г. е отразен с площ 3771 м2. За целите на оценката е прието стойността отразена в Скицата - 3673 м2

**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 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 checked="" type="checkbox"/> ул. настилки	<input type="checkbox"/> ул. осветление	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> ЦДГ	<input 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
	<input type="checkbox"/> лоша	<input type="checkbox"/> средна	<input checked="" type="checkbox"/> добра	<input type="checkbox"/> много добра
Гъстота на застроеност	<input checked="" type="checkbox"/> до 25 %	<input type="checkbox"/> 25 - 50 %	<input type="checkbox"/> 50 - 75 %	<input type="checkbox"/> над 75 %
Възраст на сградите	<input type="checkbox"/> нови	<input type="checkbox"/> до 10 год.	<input type="checkbox"/> до 20 год.	<input checked="" type="checkbox"/> до/над 30 год.
Предназначение	<input checked="" type="checkbox"/> жилищно	<input type="checkbox"/> търговско	<input type="checkbox"/> промишлено	<input type="checkbox"/> други
Вероятност за промяна на предназначението	<input checked="" type="checkbox"/> малка	<input type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> голяма	<input type="checkbox"/> в процес към преустройство
Цени на недвижимите имоти	<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадащи	<input type="checkbox"/> .....
Цени на наеми	<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадащи	<input type="checkbox"/> .....
Интерес за закупуване	<input type="checkbox"/> висок	<input checked="" type="checkbox"/> среден	<input type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/> .....
Интерес за наемане	<input type="checkbox"/> висок	<input checked="" type="checkbox"/> среден	<input type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/> .....
Оценка на пазарната ситуация	<input type="checkbox"/> перпект.	<input checked="" type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> не перпективна	<input type="checkbox"/> .....

## КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Имотът се намира в ПИ с идентификатор 66460.161.30 по кадастралния план на гр. Симитли, общ. Симитли. В града са изградени ОДЗ "Радост", Площа, Църква "Света Петка" и др. обществени сгради. Районът, в който се намира оценяваният имот е с напълно изградена социална и инженерна инфраструктура и има добра транспортна достъпност.



стр 5 от 5  
28.1.2025

Регистър на засегнатите имоти  
към ПУП-ПЗ за обект: ПЪТ ЗА ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА  
Решение № 235 от Протокол № 23/07.11.2024 г. влязло в сила на 20.11.2024 г.  
гр.СИМИТЛИ, ЕКАТТЕ 66460, община СИМИТЛИ, област БЛАГОЕВГРАД

Имот №	Трайно предвиден обект	НТП на мяста	Кат.	Местност	Площ на имота в дка	Площ за отчуждаване в дка	Вид собственост	Име на собственик или презиме и фамилия / или юрид. лице	Адрес собственици	Стар номер
161.30	Селско стопанство	Изоставени орни земи	V	РАВНАКО	3.771	0.086	Частна	8009040107 АЛЕКСАНДЪР КИРИЛОВ ГРЪНЧАРОВ 8009040107 АЛЕКСАНДЪР КИРИЛОВ ГРЪНЧАРОВ	гр.БЛАГОЕВГРАД, ул. ДАМЕ ГРУЕВЪ № 5 от.5 ап.51 гр.БЛАГОЕВГРАД, ул. ДАМЕ ГРУЕВЪ № 5 от.5 ап.51	
161.221	Селско стопанство	ПОЛЯСКИ ПЪТИЩА			0.108	0.108	Общностно-публична	АВОНА ОБЩИНА СИМИТЛИ-ЛП	гр.СИМИТЛИ,	060221
209.26	Селско стопанство	НИВИ /ОРНА ЗЕМЯ/	V	ГЕРЕНО	3.119	0.047	Частна	А82 н-ци на ТОДОР ЦВЕТАНОВ ДУХАРСКИ	гр.СИМИТЛИ,	209026
209.27	Селско стопанство	НИВИ /ОРНА ЗЕМЯ/	V	ГЕРЕНО	3.334	0.208	Частна	7312230050 ЦАРИЦА ХРИСТОВА ДЖАЛЕВА	гр.СИМИТЛИ	209027
68 броя засегнати имоти Общр:					128.167	19.451				

## 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)

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 /BCO, ECO, MCO и CBO/ 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 условията за подходящ маркетинг - ECO/. 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 наличието на безспорни данни и доказателства, свързани с реализацията на оценявания обект/актив на действателен 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 възможна, законово допустима, финансово осъществима и максимално продуктивна, 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 АПК. За целите на оценката са приложен един подход от БСО, МСО и ECO 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**. ECO 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,
- местоположението 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 устанви наличие на небалансиран пазар. Към датата на оценката има само две обяви за продажба на терени в селата на общ. Симитли, които са относими към оценявания имот. Продажните цени на подобни обекти в УПИ, в този район се движат в рамките от 5 -10 ЕВРО/кв.м.(без ДДС ). По-долу са дадени подобрите аналози.

[https://simitli.bg/index.php?option=com\\_content&view=article&id=7809%3A-657&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg](https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7809%3A-657&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg)

**Аналог 1:** 01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg  
Продава ПАРЦЕЛ, обл.Благоевград, общ. Симитли, ул. „Вихрен“ №19, Цена 4430 €, Площ 399 м2. УПИ VI , пл.сн. № 600, находящ се в кв. 93 по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г., целият с площ от 399 кв.м . За контакти: Публичен търг с тайно наддаване на ОБА – гр.Симитли

[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](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:** 01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg  
Продава ПАРЦЕЛ, обл.Благоевград, общ. Симитли, гр.Симитли, ул. „Васил Левски“ № 55, Цена 4346 лв., Площ 390 м2. УПИ I , пл. сн. № 450 , находящ се в кв. 71 , по регулационния и кадастрален план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 142,143/1951 г., целият с площ от 390 кв.м (триста и деветдесет квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460. За контакти: Публичен търг с тайно наддаване на ОБА – гр.Симитли

[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](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:** 01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg  
Продава ПАРЦЕЛ, обл.Благоевград, общ. Симитли, гр. Симитли, ул. „Момина сълза“ № 5, Цена 3656 €, Площ 326 м2. УПИ X , находящ се в кв. 81 по регулационния и кадастрален план на гр. Симитли, одобрен със Заповеди № 142,143/1951 г. и допълване на кадастралния план, одобрен със Заповед № 945/2014 г. на Кмета на община Симитли. За контакти: Публичен търг с тайно наддаване на ОБА – гр.Симитли

Извеждане на стойност на имота по метод на аналога:									
№	Характеристика	Оценяван имот	АНАЛОГ 1		АНАЛОГ 2		АНАЛОГ 3		
1	Площ на имота в кв. м.	98,0	399		390		326		
2	Продажна цена без ДДС	€	4 430 €		4 346 €		3 656 €		
3	Продажна цена без ДДС	€/кв.м	11,10 €		11,14 €		11,21 €		
Корекции на сравнителните цени									
4	Местоположение	Добро	По благоприятно		По благоприятно		По благоприятно		
	Корекция		-9%	-1,00 €	-9%	-1,00 €	-10%	-1,12 €	
5	Налична инфраструктура	Да	По благоприятно		По благоприятно		По благоприятно		
	Корекция		-7%	-0,78 €	-7%	-0,78 €	-5%	-0,56 €	
6	Транспортна достъпност	Добра	По благоприятно		По благоприятно		По благоприятно		
	Корекция		-4%	-0,44 €	-5%	-0,56 €	-5%	-0,56 €	
7	Градоустройствен статут	УПИ	УПИ		УПИ		УПИ		
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	
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 "Прилежаш терен"		Застроен терен 91м2		Застроен терен 90м2		Застроен терен 122,8 м2		
			0,08%	0,01 €	0,07%	0,01 €	0,46%	0,05 €	
11	Приравнена цена €/кв.м		8,9		8,8		9,0		
	Приравнена цена €		3 548 €		3 436 €		2 942 €		
12	Корекция за площ кв.м.	98,0	399		390		326		
	Корекция за площ		25%	871,36 €	25%	863,52 €	30%	884,31 €	
	Корекция теглови коеф. - %		40%	348,55 €	40%	345,41 €	20%	176,86 €	
	ПС в Евро/м2		€ 8,89						
	Стойност по аналог в евро		€ 900						

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

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

900

деветстотин 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:**

<b>ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:</b>			
<b>Метод на оценка</b>	<b>теглови стойности /%/</b>	<b>Стойност /евро/</b>	<b>Стойност /евро/кв.м./</b>
Стойност на посредственото сравнение	100%	900 €	8,89 €
Становище за Пазарна стойност на терена		900 €	

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

**900 €**

**(деветстотин евро)**

София - Симитли  
4.06.2026 г

# 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. Христо Николов Кавалджиев  
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. Христо Николов Кавалджиев/**

**/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 направил 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 уговорят условия, различни от обичайните.



**РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА**  
**ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:**

Обект на оценка : Отчуждаване на терен с площ 74 м2 от ПИ 6640.161.8 с площ 944м2 по кадастралния план на гр. Симитли, общ. Симитли

Предназначение : "За складова база"

Забележка : Отчуждаване на площ от 74 м2 от ПИ с идентификатор 66460.161.8 с площ 944 м2 по кадастралния план на гр. Симитли, общ. Симитли съгласно Решение № 235 от Протокол № 23/07.11.2024 г. влязъл в сила на 20.11.2024 г.

Плътност на застрояване : Няма данни

Година на въвеждане в експлоатация : Няма данни

Земя : 74 от кв.м. По документи  
944

Дата на доклада : 04 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.

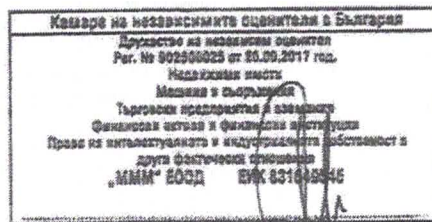
Пазарна стойност на имота: 700 €

**ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС**

**ДЕКЛАРАЦИЯ :**

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

Настоящият оценителски доклад е изготвен от сертифицирани експерти от КНЮБ, 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.



Сертифициран оценител от КНЮБ Иск. Антон Михайлов Михайлов

Иск. Христо Николов Кавалджиев Сертифициран оценител от КНЮБ

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА**

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 4. 06. 2026 год.  
ДАТА НА ДОКЛАДА : 4. 06. 2026 год.  
ДАТА НА ОГЛЕДА : 2. 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:
  - Скица на ПИ № 15 - 120619 - 28.01.2026 г., Общ. Симитли, Обл.Благоевград
  - Регистър на заснетите имоти към ПУП - ПП за обект: Път за идустриална зона: Решение № 235 от Протокол № 23/07.11.2024 г. влязъл в сила на 20.11.2024 г., гр. Симитли, общ. Симитли, обл.
- Скици на ПИ;
- Закони - ЗУТ, ЗС, ЗДС и ППЗДС, ЗОС, ЗМДТ и др.;
- сп. "Строителен обзор" - издателство "СЕК";
- Оценителят се запозна с оценяваното недвижимо имущество като направи оглед на място, а също и проведе интервю със собственика.

**ДОПУСКАНИЯ**

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализация. Ако в период от шест месеца не се рализира сделка, сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.
- Приложения 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 :  
**"СК Електроник" ЕООД**

Представени са следните документи:

- Приложение 1** Скица на ПИ № 15 - 120619 - 28.01.2026 г., Общ. Симитли, Обл.Благоевград  
 Регистър на заснетите имоти към ПУП - ПП за обект: Път за идустриална зона: Решение  
**Приложение 2** № 235 от Протокол № 23/07.11.2024 г. влязъл в сила на 20.11.2024 г., гр. Симитли, общ.  
 Симитли, обл. Благоевград

**УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ,  
 ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ**

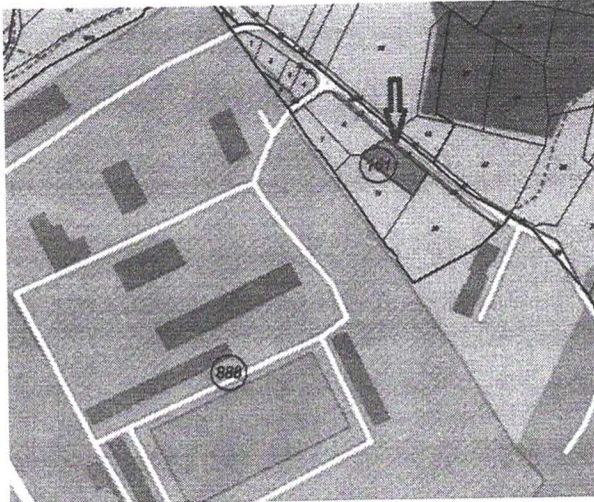
1. Не са установени несъответствия
2. Не са представени данни за тежести и други финансови ограничения.
3. Акт за собственост от ползвателя "СК Електроник" ЕООД не е представен.
4. Оценка на обект в Скица ПИ № 15 - 120619 - 28.01.2026 г. е отразен с площ 944м2 а в Регистър на заснетите имоти към ПУП - ПП за обект: Път за идустриална зона: Решение № 235 от Протокол № 23/07.11.2024 г. влязъл в сила на 20.11.2024 г. е отразен с площ 1019 м2. За целите на оценката е прието стойността отразена в Скицата - 944 м2

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

**КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :**

Имотът се намира в ПИ с идентификатор 66460.161.8 по кадастралния план на гр. Симитли, общ. Симитли . В града са изградени ОДЗ " Радост", Поща, Църква " Света Петка" и др. обществени сгради. Районът, в който се намира оценяваният имот е с напълно изградена социална и инженерна инфраструктура и има добра транспортна достъпност.



Решение на областното събрание  
за ПИИ ПИТ за общин: ПЪТ ЗА ДИСТРИБУЦИЯ НА  
Решение № 228 от Градския съвет 11.2020 г. датум в сила на 28.11.2020 г.  
гр. СИМИТЛИ, ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛЪГОВЕГРА

28.11.2020

Мест на	Трайно	ИТН на имота	Вид	Използван	Площ на	Площ на	Вид	Имот на собственост	Адрес собственост	СЪР
№	идентификация				места в	покупката	на	на		№
					даня	даня	собственост	име		
166.01	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	0.421	0.210	частна	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158010
166.02	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	0.874	0.851	частна	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158011
166.03	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	2.380	0.027	частна	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158013
166.04	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	2.170	0.027	частна	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158014
166.05	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	1.300	0.137	частна	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158017
166.06	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	1.580	0.000	частна	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158018
166.07	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	0.800	0.000	обществена	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158019
166.08	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	1.440	0.000	обществена	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158020
166.09	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	1.010	0.000	обществена	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158021
166.10	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	0.440	0.000	обществена	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158022
166.11	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	0.821	0.021	обществена	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158023
166.12	Селско стопанство	ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	V	ГОРЕН	1.880	1.880	обществена	АДЪС м-ца на ИЛИЯН ДИЯНОВ БЕВАН	гр.СИМИТЛИ	158024

**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)

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 действаш 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 АППК. За целите на оценката са приложен един подход от БСО, МСО и ЕСО и съответстващите на тази база методи :

#### За терен:

- Метод на посредственото сравнение

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

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

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

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

**Необходимо е да се вземат предвид разликите между следните елементи:**

- правото, от което са изведени ценовите доказателства и оценяването право,
- местоположенията на съответните имоти,
- качеството на земята, съответно възрастта и техническите спецификации на сградите,
- разрешеното използване или устройственото зонироване на всеки от имотите,
- обстоятелствата, при които е определена цената и изискваната база на стойността /допускания, ако има такива/,
- ефективната дата на ценовите доказателства и изискваната дата на оценката

Направеното пазарно проучване установи наличие на небалансиран пазар. Към датата на оценката има само две обяви за продажба на терени в селата на общ. Симитли, които са относими към оценявания имот. Продажните цени на подобни обекти в УПИ, в този район се движат в рамките от 5 -10 ЕВРО/кв.м.(без ДДС ). По-долу са дадени подобрите анализи.

[https://simitli.bg/index.php?option=com\\_content&view=article&id=7809%3A-657&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg](https://simitli.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=7809%3A-657&catid=66%3A2013-01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg)

**Аналог 1:** 01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg  
Продава ПАРЦЕЛ, обл.Благоевград, общ. Симитли, гр. Симитли, ул. „Вихрен“ №19, Цена 4430 €, Площ 399 м2. УПИ VI, пл.сн. № 600, находящ се в кв. 93 по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г., целият с площ от 399 кв.м . За контакти: Публичен търг с тайно наддаване на ОБА – гр.Симитли

[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](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:** 01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg  
Продава ПАРЦЕЛ, обл.Благоевград, общ. Симитли, гр.Симитли, ул. „Васил Левски“ № 55, Цена 4346 лв., Площ 390 м2. УПИ I, пл. сн. № 450, находящ се в кв. 71, по регулационния план на гр. Симитли, одобрен със Заповед № 901/1987 г., целият с площ от 390 кв.м (триста и деветдесет квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460. За контакти: Публичен търг с тайно наддаване на ОБА – гр.Симитли

[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](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:** 01-10-09-13-12&Itemid=143&lang=bg  
Продава ПАРЦЕЛ, обл.Благоевград, общ. Симитли, гр. Симитли, ул. „Момина сълза“ № 5, Цена 3656 €, Площ 326 м2. УПИ X, находящ се в кв. 81 по регулационния и кадастрален план на гр. Симитли, одобрен със Заповеди № 142,143/1951 г. и допълване на кадастралния план, одобрен със Заповед № 945/2014 г. на Кмета на община Симитли. За контакти: Публичен търг с тайно наддаване на ОБА – гр.Симитли

Извеждане на стойност на имота по метод на аналога:									
№	Характеристика	Оценяван имот	АНАЛОГ 1		АНАЛОГ 2		АНАЛОГ 3		
1	Площ на имота в кв. м.	74,0	399		390		326		
2	Продажна цена без ДДС	€	4 430 €		4 346 €		3 656 €		
3	Продажна цена без ДДС	€/кв.м	11,10 €		11,14 €		11,21 €		
<b>Корекции на сравнителните цени</b>									
4	Местоположение	Добро	По благоприятно		По благоприятно		По благоприятно		
	Корекция		-9%	-1,00 €	-9%	-1,00 €	-10%	-1,12 €	
5	Налична инфраструктура	Да	По благоприятно		По благоприятно		По благоприятно		
	Корекция		-7%	-0,78 €	-7%	-0,78 €	-5%	-0,56 €	
6	Транспортна достъпност	Добра	По благоприятно		По благоприятно		По благоприятно		
	Корекция		-4%	-0,44 €	-5%	-0,56 €	-5%	-0,56 €	
7	Градоустройствен статут	УПИ	УПИ		УПИ		УПИ		
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	
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 "Прилежаш терен"		Застроен терен 91м2		Застроен терен 90м2		Застроен терен 122,8 м2		
			0,08%	0,01 €	0,07%	0,01 €	0,46%	0,05 €	
11	Приравнена цена €/кв.м		8,9		8,8		9,0		
	Приравнена цена €		3 548 €		3 436 €		2 942 €		
12	Корекция за площ кв.м.	74,0	399		390		326		
	Корекция за площ		19%	657,97 €	19%	652,04 €	23%	667,74 €	
	Корекция теглови коеф. - %		40%	263,19 €	40%	260,82 €	20%	133,55 €	
	ПС в Евро/м2		<b>€ 8,89</b>						
	Стойност по аналог в евро		<b>€ 700</b>						

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:

700

седемстотин 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, Съановището за Пазарна стойност е формирано на базата на 100% от стойността определена по Метода на посредственото сравнение.

**ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:**

<b>ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:</b>			
<b>Метод на оценка</b>	<b>теглови стойности %/</b>	<b>Стойност /евро/</b>	<b>Стойност /евро/кв.м./</b>
Стойност на посредственото сравнение	100%	700 €	8,89 €
Становище за Пазарна стойност на терена		700 €	

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

700 €

(седемстотин евро)

София - Симитли  
4.06.2026 г



2026

Доклад за оценка на земеделска земя, категория 5,  
идентификатор 66460.152.206, площ 346 кв.м.  
местоположение общ. Симитли, м. ГОРЕН РАВНАК

Юни.2026 г.

## I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

### РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Пазарната стойност на оценявания имот е в границите от 1133 до 4049 € за декар. Средно претеглена пазарна стойност за един декар 2626 €.

**Стойност на паричното обезщетение 699 €  
(ШЕСТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ €)**

идентификатор	площ на ПИ в дка	ст.дка в ЕВРО.	засегната площ дка	обезщетение ЕВРО.
66460.152.206	0,346	2626	0,266	699

## II. ОБЩА ЧАСТ

- 1. Описание на заданието** - настоящият доклад е изготвен във връзка с възлагане на пазарна оценка за определяне на пазарна стойност на нива, пета категория находяща се в землището на гр. Симитли, кадастрален идентификатор 66460.152.206
- 2. Обект на оценка:** земеделска земя, пета категория находяща се в землището на гр. Симитли с кадастрален идентификатор 66460.152.206 ПИ 66460.152.206 област Благоевград, община Симитли, гр. Симитли вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 5, НТП Изоставена нива, площ 266 кв. м, стар номер 000206,

**Забележка:** Площта е приета по данни предоставени от общинската администрация на гр. Симитли.

**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:

зеделски 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 – ЮНИ 2026 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 парцелиран 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. Анализират се 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 средноаритметичният 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

ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка
15.02.2026г.	Благоевград	Кресна	Кресна	45	9	нива	3500	1 789.52
20.12.2025г.	Благоевград	Петрич	Беласица	0.07	7	нива	3000	533.88
10.12.2025г.	Благоевград	Петрич	Петрич	0.07	7	нива	3000	533.88
10.12.2025г.	Благоевград	Сандански	Левуново	2	6	нива	1300	664.68
10.12.2025г.	Благоевград	Струмяни	Илинденци	51	6	нива	1500	766.94
10.12.2025г.	Благоевград	Сандански	Кресна	45	9	нива	3500	1 789.52

Източник на информация: [www.zemi.bg](http://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	Мах 5	$30:5=6$
Общински център	50	Мах 14	$50:14=4$
Път е трайна настилка	20	Мах 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.

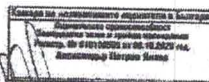
Докладваната стойност трябва да бъде ясно и недвусмислено заявена заедно с потвърждение, че е било извършено достатъчно задълбочено проучване.

### Приложение на избраните подходи:

Пазарната стойност на оценявания имот е в границите от 1133 до 4049 € за декар. Средно претеглена пазарна стойност за един декар 2626 €.

**Стойност на паричното обезщетение 699 €  
(ШЕСТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ €)**

идентификатор	площ на ПИ в дка	ст.дка в ЕВРО.	засегната площ дка	обезщетение ЕВРО.
66460.152.206	0,346	2626	0,266	699



Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД

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 Оценяване / 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, имуществени 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.

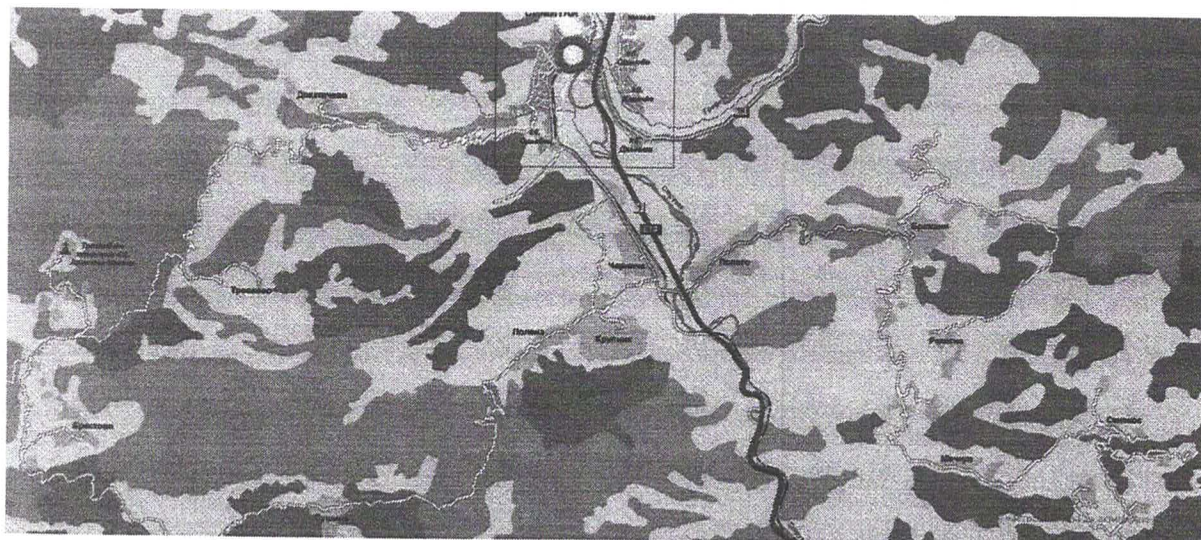
  
Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД

Независим оценител Александър Янков

## ТАБЛИЦА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ

		АНАЛОГ 2		АНАЛОГ 3		АНАЛОГ 4		АНАЛОГ 5		АНАЛОГ 6		АНАЛОГ 7	
		66460.152.206 гр. Симитли Местност: "ГОРЕН РАВНАК" Площ: 346 кв.м	Благоевград, Петрич, Беласица	Благоевград, Петрич, Петрич		Благоевград, Сандански, Левуново		Благоевград, Струмјани, Илинденци		Благоевград, Струмјани, Илинденци		Благоевград, Сандански, Левуново	
			ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%	ХАРАКТЕРИСТИКА	%
	ПОКАЗАТЕЛИ	ОЦЕНЯВАН ИМОТ											
1.	ПАЗАРНА ЦЕНА ДКА		1533,88		1533,88		664,68		1533,88		766,94		664,68
2.	ОТСТОЯНИЕ ОТ НАСЕЛЕНО МЯСТО В КМ.	граничи с регулация	граничи с регулация	0	1	6	1	6	1	6	2,5	15	0
3.	ОТСТОЯНИЕ ОТ ОБЩ. ЦЕНТЪР	0	0,5	1,5	3	12	1	4	1	4	6,54	26,16	2,69
4.	Достъп до път с трайна наст.	0	1	7	1	7	1	7	2	14	1	7	0
5.	Площ в дка	0,346	0,07	-0,276	0,12	-0,622	2	1,654	85,3	84,954	8	7,654	4,998
6.	категория	5	7	138	7	138	6	55	6	55	6	55	6
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 %			146,224		162,378		73,654		163,954		110,814	
10.	Сума на кор. Коефициенти лева%		2243		2491		490		2515		850		468
11.	Пазарна стойност		3777		4025		1154		4049		1617		1133
				2626									

## Карта на община Симитли



# 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.

Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД

  
.....  
**Овгела Дерменджиева**

**Председател на УС на КНОБ**