

ОБЩИНА САМОКОВ, обл. СОФИЙСКА

Общинска администрация

Изх. № ОСК 24-ГР94-2400-1

10.06.2025



Общински съвет - Самоков

Вх. № ОС 1589/10.06.2025

ОБЩИНА САМОКОВ

ПК, 30/06/25

10.06.25

ЧРЕЗ

Г-жа МАЯ ХРИСТЕВА –Председател на
Общински съвет-Самоков

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – САМОКОВ

ДОКЛАД

от д-р инж.АНГЕЛ ИВАНОВ ДЖОРГОВ – КМЕТ на ОБЩИНА САМОКОВ

Относно: Прекратяване на съсобственост в Поземлен имот № 1725/хиляда
седемстотин двадесет и пет/ в м."Ренов дол" землище с.Долни Окол

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл.54 ал.1, във връзка с чл.122 ал.2 от Правилника за организацията и дейността на ОбС и взаимодействието му с общинска администрация и чл.48 от Наредба № 4 на ОбС внасям на вниманието Ви за разглеждане следното предложение и проект на решение по повод постъпила молба вх.№ ОСК24-ГР94-2400/18.09.2024 г. от Георги Иванов Денчев относно прекратяване на съсобственост в Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ в м."Ренов дол" землище с.Долни Окол.

1.Съгласно нот.акт № 171 том IА рег.№ 2504 д.161/2009 г., вписан акт № 48 том 7 д.844/2009г. Георги Иванов Денчев е собственик на незастроен поземлен имот с площ по скица от 790 кв.м., а по предходен документ за собственост в размер на 500 кв.м., идентичен с имот пл.№ 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ в м."Ренов дол" землище с.Долни Окол.

2.За 290/790 ид.ч. от Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ с площ 790 кв.м. съгласно цифровия кадастрален план на м."Ренов дол", землище с.Долни Окол е съставен Акт за частна общинска собственост № 8734/2009г., вписан в служба по вписванията.

3. Описаните идеални части са включени в приетата с Решение № 563/30.01.2025 г. на ОбС Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2025 г. т.2.2.6 поз.8.

4.На основание чл.41 ал.2 от ЗОС и чл.63 ал.2 от Наредба № 4 на ОбС е изготвена пазарна оценка от оценител на имоти (Сертификат № 900500262 от КНОБ), съгласно която за 290/790 ид.ч. от Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ с площ 790 кв.м. съгласно цифровия кадастрален план на м."Ренов дол", землище с.Долни Окол е определена пазарна цена в размер на 7395 лв. /седем хиляди триста деветдесет и пет лева/-

Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – един за подателя и един за адресата. Докладът съдържа приложения.

без ДДС или 25,50 лв./кв.м., при данъчна оценка за 290 кв.м. в размер на 835,20 лв. съгласно Удостоверение изх.№ 32816/05.06.2025 г. за данъчна оценка по чл.264 ал.1 от ДОПК.

Във връзка с гореизложеното и след подробното Ви запознаване с приложените материали предлагам на основание чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, чл. 96, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет на община Самоков и взаимодействието му с общинската администрация, утвърден с Решение № 124/10.02.2000 г. на Общински съвет - Самоков (изм. и доп.), чл.41 ал.2 от ЗОС, чл.36 ал.1 т.2 от ЗОС, чл.36 от ЗС, чл.61 ал.1 и ал.2 т.2 и чл.63 от Наредба № 4 на Общинският съвет, Общинският съвет да приеме решение за прекратяване на съсобственост в ПИ № 1725 м. "Ренов дол" съгласно приложения проект на решение, неразделна част от настоящия доклад.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Проект на решение
2. Преписка вх.№ ОСК24-ГР94-2400/18.09.2024 г.
3. АОС №8734/2009 г.
4. Пазарна оценка и данъчна оценка



С УВАЖЕНИЕ:.....

Д-р инж. АНГЕЛ ДЖОРГОВ

кмет на Община Самоков

Изготвил:

инж. Бр. Бодурова-Директор д-ия „ПУРОСО“



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ САМОКОВ

e-mail: obs.samokov@gmail.com, Председател: 6 66 06 , Централна: 0722 / 6 66 30; 6 66 31 , Факс: 6 66 10

РЕШЕНИЕ

ПРОЕКТ

№.....

взето на заседание на Общински съвет Самоков,

проведено на....., Протокол №.....

По Доклад с вх. №...../.....от Ангел Джоргов – кмет на Община Самоков, относно прекратяване на съсобственост в Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ в м."Ренов дол" землище с.Долни Окол по повод постъпила молба ОСК24-ГР94-2400/18.09.2024 г. от Георги Иванов Денчев

Основание за решение: чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, чл.41 ал.2 от ЗОС, чл.36 ал.1 т.2 от ЗОС, чл.36 от ЗС, чл.61 ал.1 и ал.2 т.2 и чл.63 от Наредба № 4 на Общинският съвет

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет-Самоков одобрява изготвената пазарна оценка в размер на 7395 лв. /седем хиляди триста деветдесет и пет лева/-без ДДС или 25.50 лв./кв.м. за 290/790 ид.ч. от Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ целия с площ 790 кв.м. съгласно цифровия кадастрален план на м."Ренов дол", землище с.Долни Окол.
2. Общински съвет-Самоков дава съгласие за прекратяване на съсобствеността в Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ с площ 790 кв.м. съгласно цифровия кадастрален план на м."Ренов дол", землище с.Долни Окол чрез продажба на 290/790 ид.ч. от имота, актувани с Акт за частна общинска собственост № 8734/2009 г., на съсобственика Георги Иванов Денчев при цена в размер на 7395 лв. /седем хиляди триста деветдесет и пет лева/-без ДДС или 25.50 лв./кв.м.
3. Възлага на Кмета на Община Самоков да сключи договор за продажба със съсобственика.


Поименно гласуване: за....., против, въздържали се.....

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС:
/МАЯ ХРИСТЕВА/

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА – гр.САМОКОВ

ОБЛАСТ - СОФИЙСКА

УТВЪРЖДАВАМ: (подпис и печат) КМЕТ НА ОБЩИНА: / АНГЕЛ СИМЕОНОВ НИКОЛОВ / (име, презиме, фамилия) идент. № 000776491		Вписване по ЗС/ПВ 09-11-2009
	ВПИСАНО на год. под № 09-11-2009 год. под № том парт. книга том: стр. Самоков Съдия по вписванията	



АКТ № 8734
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
 Картотека
 Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	с. ДОЛНИ ОКОЛ
	гр. Самоков
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	чл. 2 ал. 1 т. 7 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА: - урегулиран, неурегулиран, - сграда, обект, идеални части, етажност, конструкция, застроена площ, година на въвеждане в експлоатация на сградата, - гори и земи от горския фонд, - земеделски земи,	290 / 790 идеални части от дворно място Имот № 1725 землище - с. ДОЛНИ ОКОЛ м. «РАНОВ ДОЛ» площ 790 кв. м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр.,район,кв.,парцел,пл.№, местност, ж.к., ул.№, бл.,вх.,ап.,ет.)	с. с. ДОЛНИ ОКОЛ м. «РАНОВ ДОЛ» 290 / 790 идеални части Имот № 1725
5. ГРАНИЦИ на ИМОТА: - съседните имоти, - съседни обекти в сграда, - помещения (тавани, мазета)	север - имот № 301 изток - обслужващ път юг - граница на местността запад - граница на местността
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА	835, 20 лв.
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА: (име,адрес)	стар общински имот



ОБЛАСТ СОФИЙСКА
ОБЩИНА САМОКОВ
ОТДЕЛ МДТ
2000 гр.САМОКОВ ул.МАКЕДОНИЯ № 34

Изм. № 73180032816 / 05.06.2025 г.
РНУ: 6eb4a945-6a4d-468d-b526-49e1923ddf33

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА САМОКОВ

ЕИК по БУЛСТАТ 000776491

Адрес за кореспонденция
ул. МАКЕДОНИЯ № 34, гр. САМОКОВ 2000

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 2028
с.ДОЛНИ ОКОЛ м.Ренов дол, кадастрален номер 1725 от квартал, УПИ парцел
одобрен през г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	290,00				
идентификатор:			1/1	835,20	835,20

данъчната оценка на гореописания имот е: 835.20 лв. словом
ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 835.20 лв. словом
ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 73180032816/05.06.2025 г., за да послужи пред
.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМОКОВ , актуални към 05.06.2025 г.

Подпис:
Издава: МАРГАРИТА СЛАВОВА-ТЕОФИЛОВА



По Кмста на община Самоков 08.09.2024

Захвасиел от Георги Иванов Девизев
Тел. - 0879313027

Уважаемият г-н Димитров съгласно приложен
документ за съсобствено със собственик
на имот № 1725 местост Ренов дол
имота е с площ 790^мкв 290^мкв
общината съсобственост моля да закупя 290^мкв
от имота. Прилагам нотариален акт скица от
община Покрарево.

с уважение

Г

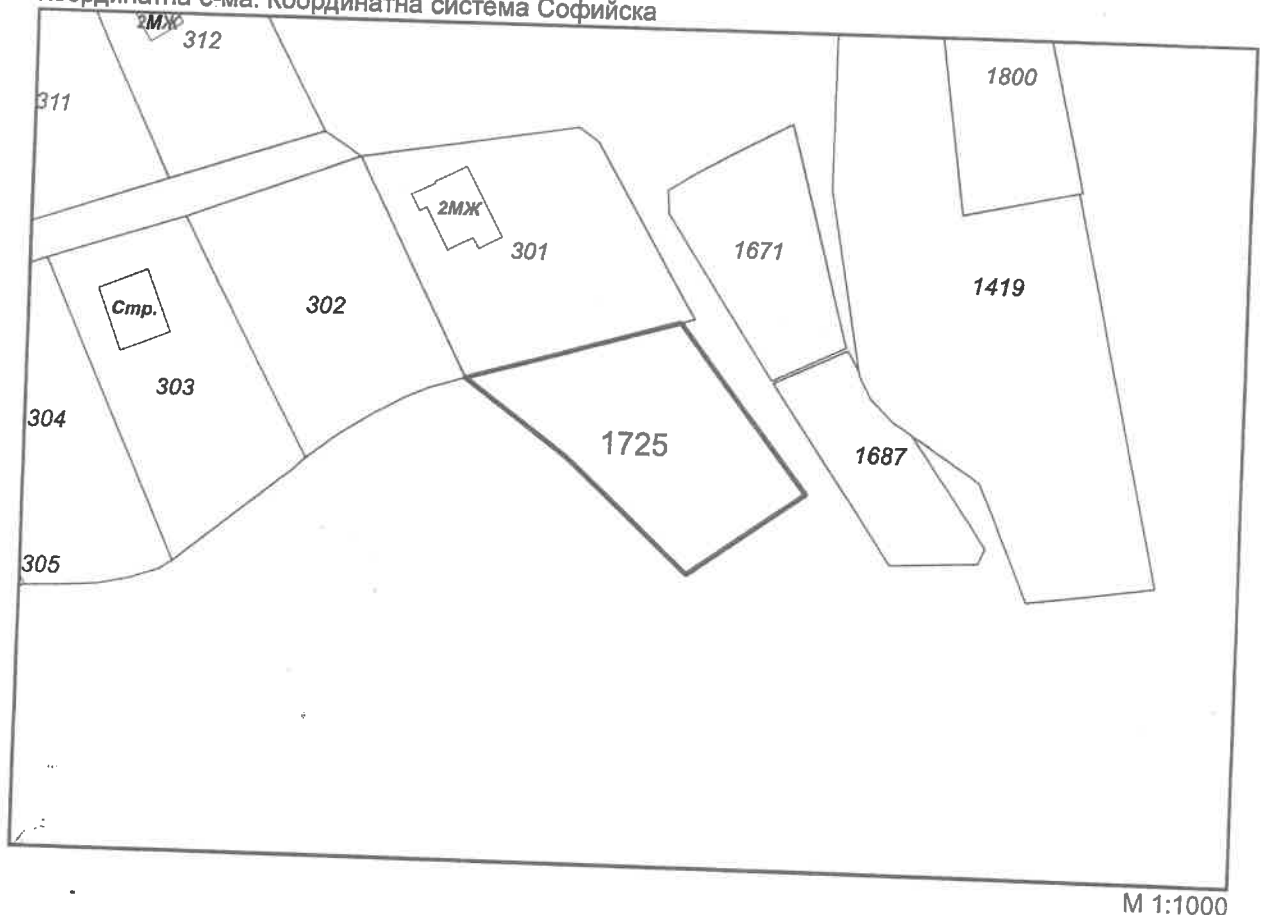
СКИЦА НА ИМОТ ОТ ЦИФРОВИЯ КАДАСТРАЛЕН ПЛАН НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Административен район: Панчарево

Планоснимачен район: Яз.Искър (VII-102)

Неурегулирана територия

Координатна с-ма: Координатна система Софийска



М 1:1000

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

За поземлен имот с планоснимачен номер 1725
Имотът попада в кадастрални листове Г-23-12-А
Графична площ, изчислена от цифровия модел: 790 кв.м
Адрес:

СОБСТВЕНОСТ И ОГРАНИЧЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА

1. ГЕОРГИ ИВАНОВ ДЕНЧЕВ

Право: Право на собственост, площ: 500 кв.м

Документ: Нотариален акт № 48 том VII рег. 1631 дело 844 от 25.08.2009

СЪСЕДИ НА ИМОТА

1. ПИ с пл. номер 301

Отпечатано на: 31.10.2023 г.
Изготвил: инж. Драгомир Досев

Издава се на ГЕОРГИ ИВАНОВ
ДЕНЧЕВ
по заявление с вх. №
САГ23-КД00-2266/30.10.2023 г.



гр.София
ул."Сердика" 5
телефон 92 38-246

Столична община, ЕИК 000696327
Дирекция "ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ"
Отдел "ГЕОДЕЗИЧЕСКИ И КАДАСТРАЛНИ ДЕЙНОСТИ"

стр. 2/2

2. ЛИ с пл. номер 302

3. ЛИ без пл. номер

ЗАБЕЛЕЖКА

1. Предоставените с настоящия документ данни са за територия, определена за признаване на права по реда на § 4к от ПЗР на ЗСПЗ.
Данните в документа са от кадастрален план, поддържан от Отдел "Геодезически и кадастрални дейности" на Дирекция "Териториално планиране" - СО, за който план липсва административен акт за одобряването му.
2. Съгласно чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на ККР, допълнителната разлика при повторно определяне на площта на поземления имот е 22 кв.м

Отпечатано на: 31.10.2023 г.
Изготвил: инж. Дорагомър Досев

Издава се на ГЕОФИ ИВАНОВ
ЛЕВЧЕВ
по заявление с вх. №
САГЗЗ-К/100-2266/30.10.2023 г.



ДОКЛАД

**За извършена експертна оценка
На недвижим имот**

Обект: 290/790 ид.ч. от Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ с площ от 790/седемстотин и деветдесет/кв.м. в м."Ренов дол" землище с.Долни Окол, актуван с АОС № 8734/2009 г. по реда на чл.36 от ЗОС

Възложител: ОБЩИНА САМОКОВ

Ефективна дата на оценката: 05.06.2025 г.

Изпълнител: „ОНИМ“ ООД с управител инж. Юлиян Янков Пальов – сертифициран експерт от КНОБ за оценка на: недвижими имоти; земеделски земи и подобренията върху тях;

Забележка: Този доклад е изключителна собственост на неговия Възложител. Докладът или части от него не могат да бъдат използвани от трети лица за каквито и да е цели и под каквато и да е форма без разрешение на Възложителя и на експерт оценителя, извършил оценката.

I. Резюме на доклада

Възложител:

ОБЩИНА САМОКОВ
Възлагателно писмо
Изх.№ ОСК24-ГР94-2400-1 от
03.06.2025г.

Изпълнител:

ОНИМ ООД с управител инж.
Юлиян Янков Пальов

Общи данни:

Ефективна дата на оценката - 05.06.2025г.

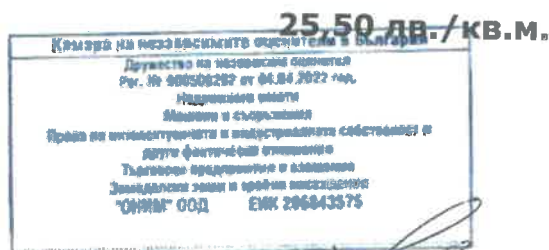
Фиксинг на БНБ за 1 EUR - 1.95583

Обект - **290/790 ид.ч. от Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ с площ от 790/седемстотин и деветдесет/кв.м. в м."Ренов дол" землище с.Долни Окол, актувани с АОС № 8734/2009 г.**

Цел на оценката - Определяне на настояща справедлива пазарна стойност на недвижимия имот

Резултати от оценката:

Окончателно закръглена стойност **7395 лв./седем хиляди триста деведесет и пет лева/**



Изготвил оценката:

инж. Ю. Пальов

Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма търговски или други интерес към резултатите от същата и че няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства, станали му известни при изготвянето на този доклад.

II. Обща част

1. Възложител: ОБЩИНА САМОКОВ

2. Изпълнител:

„ОНИМ“ ООД с управител инж. Юлиян Янков Пальов – Сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 900500262, издаден от Камарата на независимите оценители в България.

3. Предмет на оценката:

290/790 ид.ч. от Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/с площ от 790/седемстотин и деветдесет/кв.м. в м.„Ренов дол“ землище с.Долни Окол, актувани с АОС № 8734/2009 г.

4. Използван стандарт за пазарна стойност:

Оценката е разработена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл.27, ал.1, т.5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/ на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание на КНОБ в гр.Шумен на 17-18 март 2018 г. и влизат в сила от 01.06.2018 г.

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 определяне на справедлива пазарна стойност, представляваща най-вероятната цена, на която разумно може да се очаква възмездно прехвърляне на вещи права върху конкретизирано имущество към текущия момент на оценка в условията на развит и конкурентен пазар, допускайки наличието на добра информираност на страните и достатъчно запознати с фактите, имащи отношение към сделката, без някоя от страните да действа под въздействието на натиск или принуда.

5. Цел и предназначение на оценката:

Определяне на настояща пазарна стойност.

III. Информация за обекта

Недвижимият имот се намира в м.„Ренов дол“, землище с.Долни Окол, гр.Самоков. Местност „Ренов дол“ се намира до републиканска пътна мрежа Самоков-София, на около 20 км. северно от гр.Самоков и на 30 км. южно от гр.София, в близост до яз.Искър. Има постоянна транспортна връзка с гр.Самоков и гр.София. Местност Ренов дол е тихо, спокойно и живописно

летовище, разположено на западния бряг на язовир Искър, в подножието на Плана планина. Достъпът е целогодишен по асфалтов път.

Местност „Ренов дол“ попада в землището на с.Долни Окол, което е населено място от VII-ма категория съгласно категоризацията на общините, кметствата, районите и населените места в Република България.

Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ е с площ от 790/седемстотин и деветдесет/кв.м. съгласно одобрен кадастрален план на м.„Ренов дол“ землище с.Долни Окол. Съседните имоти са застроени с вилни сгради. Местността е електрифицирана, а водата се снабдява от каптажи или собствени водоизточници. Застроено е със семейни къщи, нови вили и къщи с постоянно живеещи хора.

Поземленият имот е ограден, незастроен и е при съседни: улица и поземлени имоти с номера 301, 302 и имот без пл.номер.

IV. Допускания и ограничения

Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мнение в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност.

Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта на оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия.

Оценителят не може да предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите от настоящата оценка, същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.

Предоставената на оценителя информация за оценяваните имуществва е приета от изпълнителя за вярна и надеждна.

Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я приемат безусловно, освен в случаите предвидени от закона или при наличието на договореност определените стойности в оценката да са окончателни за страните.

На основание чл.41 ал.2 от ЗОС „Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от Общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, освен ако в закон е предвидено друго“, поради което настоящият оценителски доклад има препоръчителен характер за собственика на имота-Общинският съвет, който при определянето на съответните пазарни цени следва да се съобразява и с посочените по-долу разпоредби:

- чл.41 ал.2 от ЗОС „Разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки“;

- чл.50 ал.1 от Наредба № 4 на ОБС: „Оценките се одобряват от общинския съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните“

- чл.50 ал.2 от Наредба № 4 на ОБС: „Общинският съвет може да определи и по-висока оценка, освен ако в закон е установено друго“.

V. Ползвани материали, свързани с оценката

Оценката е изготвена на база на изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните източници са следните: Оценката е изготвена на

базата на извършен оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните документи са следните:

- нот.акт № 171 том IA рег.№ 2504 д.161/2009 г., вписан акт № 48 том 7 д.844/2009г.
- Скица на имота от Цифровия кадастрален план на Столична община
- Удостоверение за данъчна оценка от 2025 г.
- Данни от пазара за недвижими имоти за обекти с подобни характеристики на оценявания обект
- Досегашен опит и налична база данни на екипа от експерти

Видно от представените документи:

Описаните идеални части, предмет на оценката, а именно: **290/790 ид.ч. от Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ с площ от 790/седемстотин и деветдесет/кв.м. съгласно одобрен кадастрален план на м."Ренов дол" землище с.Долни Окол** са безспорна общинска собственост съгласно Акт за частна общинска собственост № 8734/2009 г., вписан в Служба по вписванията.

Съгласно нот.акт № 171 том IA рег.№ 2504 д.161/2009 г., вписан акт № 48 том 7 д.844/2009г.в Служба по вписванията Георги Иванов Денчев е собственик на незастроен Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ с площ по скица от 790 кв.м., а съгласно предходен нотариален акт с площ от 500 кв.м. в м."Ренов дол" землище с.Долни Окол

VI. Определяне пазарната стойност на имота

1. Метод на пазарните аналози

Същността на метода е в определянето на претеглена стойност спрямо предлагането и търсенето на подобен вид имоти, като се отчита моментното състояние на пазара на недвижими имоти и индивидуалните характеристики на обекта на оценка.

Факторите, влияещи при определяне на еталона са:

- Разположението на обекта в населено място или извън него – тип нан.м., УПИ в регулация или ПИ извън стр. граници, свободен или застроен терен
- Местоположение спрямо обектите, използваните за сравнение – местност при терени, етаж и изложение при сгради или части от тях
- Вид на строителство и степен на завършеност, състояние на обекта
- Специфични за оценявания обект характеристики
- Корекционен коефициент за съотношението между офертни цени и реални сключени сделки

Определената средна първоначална стойност от избраните еталони се коригира с коефициенти на съответствие, отразяващи разликите между тях и оценявания обект, като стойностите на коефициентите са >1 при условие, че обектът, е с по-добри характеристики и съответно коефициентът е <1 при изразени по-лоши спрямо еталона.

Стойността на оценявания имот =

$\Sigma(\text{Пазарната стойност на отделния еталон} \times \text{Стойността от съвкупността на корекционните коефициенти по отношение на него}) / \text{Броя на използваните аналози.}$

Оценката по метода на пазарните аналози е извършена на базата на аналог с максимално близки параметри до оценявания недвижим имот и

пазарния множител „цена за 1 кв.м." Поради липсата на реализирани сделки от община Самоков в м."Ренов дол", като база за сравнение са използвани реализирани сделки от Община Самоков в аналогична местност по реда на чл.36 от ЗОС, вписани в Регистъра на разпоредителните сделки.

В долната таблица е дадена информация за аналогични имоти:

Обект	Особености	Цена в лева Без ДДС	Цена в лева за 1 кв.м.	корекц коэффици за место- полож	корекц коэффици за самост.	корек коэффици. за инфр. изпълнен	Средно преглен Корекц. Коефици	кори- гирана цена за 1 кв.м.
2.	201/901 ид.ч. от ПИ № 229 м.Щърк.гнездо (№ 1783)	5025	25,00	1,00	1,00	1,00	1,00	25,00
3.	122/622 ид.ч. от ПИ № 438Б м.Щърк.гнездо (№ 1784)	3050	25,00	1,00	1,00	1,00	1,00	25,00
4.	65/665 ид.ч. от ПИ № 207А м.Щърк.гнездо (№ 1790)	1625	25,00	1,00	1,00	1,00	1,00	25,00
	Средно претеглена ст-ст							25,00

Забележка: данните са от Регистъра на разпоредителните сделки в Община Самоков за реализираните през 2024 г. сделки от Община Самоков по реда на чл.36 от ЗОС.

Данните показват, че средната цена за 1 кв.м. за поземлени имоти в същата местност и в близост до нея с цел прекратяване на съсобственост и продажба от типа на оценявания в м."Ренов дол" е 25 лв./кв.м. Отчитайки факта, че сделките са реални и са осъществени от Община Самоков оценителят приема цена от 25 лв./кв.м., при което за **290/790 ид.ч. от Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ с площ от 790/седемстотин и деветдесет/кв.м. съгласно одобрен кадастрален план на м."Ренов дол" землище с.Долни Окол** определя пазарна стойност в размер на 7250 лв.

7250 лв./седем хиляди двеста и петдесет лева/

2.ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Пазарната цена се определя според местоположението му, като се отчитат възможностите за стопанска дейност, транспортна достъпност, инфраструктура и др.

С Постановление № 254/15.09.2006 на МС е приет Правилник за прилагане на закона за държавната собственост, като са отменени действащите до момента базисни цени и е утвърдено като основа за разпоредителни сделки да се използват данъчните оценки на имотите.

Съгласно чл.13 ал.1 от ЗМДТ, данъчната оценка на земите в строителните граници, застроените дворове се определя въз основа на базисната данъчна стойност за един квадратен метър, корекционни коефициенти, площта и данъчната стойност на подобренията по следната формула:

$ДО = БС \times Км \times Ки \times Ку \times Кз \times ПЗ + ДП,$

Където:

БС - базисната данъчна стойност на 1 кв.м. в левове;

Км - коефициент за местоположение;

Ки - коефициент за инфраструктура;

Ку - коефициент за устройствена зона;

Кз - коефициент за застроеност;

ПЗ - площта на земята, включително застроената площ в кв.м.

ДП - данъчната стойност на подобренията

Данъчната оценка на 290 кв.м.-общинска собственост(декларирани от Община Самоков) е 835,20 лв., т.е.2,88 лв./кв.м. съгласно Удостоверение от 2025 г. за данъчна оценка по чл.264 ал.1 от ДОПК.

Така определената базисна пазарна цена се коригира с коефициент за пазарна индикация Кпи - експертна оценка, базираща се на специфични характеристики и достигнатите на база търсене и предлагане цени на подобни терени в района. Имайки в предвид характера и състоянието на оценявания имот, неговото местонахождение, както и анализирайки икономическото състояние на района, оценителят приема пазарен коефициент 8 и определя след закръгление пазарна стойност в размер на 26 лв./кв.м. или за **290/790 ид.ч. от Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ с площ от 790/седемстотин и деветдесет/кв.м. съгласно одобрен кадастрален план на м."Ренов дол" землище с.Долни Окол** определя пазарна стойност в размер на :
7540 лв./седем хиляди петстотин и четиресет лева/.

VII. Анализ на резултатите(заключение за стойността)

С оглед формиране на експертното заключение относно крайната оценка, направено е следното претегляне на отделните оценки в зависимост от вероятността за събдяване на приетите хипотези при тяхното изготвяне:

№	Методи за оценка	Пазарна стойност в лева	Тегловен коефициент	Претеглена стойност
1.	По метода на пазарните аналози	7250	0,50	3625
2.	По метода на вещната стойност	7540	0,50	3770

Отчитайки всички тези факти, по състоянието на оценявания обект, неговото местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, оценителят предлага относно оценявания имот, а именно: **290/790 ид.ч. от Поземлен имот № 1725/хиляда седемстотин двадесет и пет/ с площ от 790/седемстотин и деветдесет/кв.м. съгласно одобрен кадастрален план на м."Ренов дол" землище с.Долни Окол** пазарна стойност на имота в размер на 7395 лв. – 25.5лв./кв.м.:

7395 лв./седем хиляди триста деведесет и пет лева/

05.06.2025 г.

Управител:

ИНЖ. **Олига Янкова Пальов**

