

ОБЩИНА САМОКОВ обл. СОФИЙСКА

Общинска администрация

Вх. № ОСК24-ВК66-2206

1.1. 12. 2024



Общински съвет - Самоков

Вх. № ОСК24-ВК66-2206 / 11. 12. 2024

ОБЩИНА САМОКОВ

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: Продажба на ПИ с идентификатор № 65231.906.418 гр.Самоков

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-ТД26-592/25.07.2024 г. от „Пеперуда“ ООД с ЕИК 131341367 относно закупуване на Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 гр.Самоков, както и следната информация:

1.Съгласно нот.акт № 85 том 1 рег.№ 1245 д.79/2023 г., вписан акт № 96 том 2 д.137/2023г. в Служба по вписванията „ПЕПЕРУДА“ ООД е собственик на едноетажна Сграда за търговия с идентификатор № 65231.906.418.1 със застроена площ 475 кв.м., брой етажи: един, предназначение сграда за търговия, построена в ПИ с идентификатор № 65231.906.418 целия с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс съгласно одобрените със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, ведно с правото на строеж върху поземления имот.

Сградата е построена преди 1944 г., като за същата е бил съставен АДС № 130/1968 г., което доказва държавното ѝ приемане. Представено е допълнително и Удостоверение за търпимост № УТ-100/29.11.2022 г.

2.За Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрените със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения

с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОбС регулационен план на гр.Самоков е съставен Акт за частна общинска собственост № 19180/2023г., вписан в служба по вписванията.

Описаният имот представлява прилежащ терен на собствената на молителя сграда.

3. Поземленият имот е включен в приетата с Решение № 88/25.01.2024 г. на ОбС Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2024 г. с Решение № 434/26.09.2024г.

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 Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрения със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОбС регулационен план на гр.Самоков е определена пазарна цена в размер на 83 800 лв. /осемдесет и три хиляди и осемстотин лева/-без ДДС или 100 лв./кв.м., при данъчна оценка в размер на 29036,70 лв. съгласно Удостоверение изх.№ 30278/05.11.2024 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.60 от Наредба № 4 на ОбС за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, във връзка с чл.35 ал.3 от ЗОС, Общинският съвет да приеме решение за продажба на ПИ с идентификатор № 65231.906.418 — общинска собственост на „Пеперуда“ ООД-собственик на законно построена сграда № 65231.906.418.1, ведно с правото на строеж върху общинския имот съгласно приложения проект на решение, неразделна част от настоящия доклад.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Проект на решение
2. Преписка вх.№ ОСК24-ТД26-592/25.07.2024 г.
3. АОС № 19180/2024 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“



ОБЩНСКИ СЪВЕТ САМОКОВ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ

№.....

взето на заседание на Общински съвет Самоков,

проведено на....., Протокол №.....

По Доклад с вх. №...../.....от Ангел Джоргов – кмет на Община Самоков, относно продажба на ПИ с идентификатор № 65231.906.418 гр.Самоков, във връзка с постъпила молба вх.№ ОСК24-ТД26-592/25.07.2024 г. от „Пеперуда“ ООД

Основание за решение: чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, чл.41 ал.2 от ЗОС, чл.60 от Наредба № 4 на ОбС за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, във връзка с чл.35 ал.3 от Закона за общинската собственост

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет-Самоков одобрява изготвената пазарна оценка в размер на 83 800 лв. /осемдесет и три хиляди и осемстотин лева/-без ДДС или 100 лв./кв.м. за Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрените със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОбС регулационен план на гр.Самоков.

2. Общински съвет-Самоков дава съгласие за продажба на Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрените със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОбС регулационен план на гр.Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 19180/2023г., вписан в служба по вписванията, на собственика на законно построена в имота сграда с идентификатор № 65231.906.418.1 при цена в размер на 83 800 лв. /осемдесет и три хиляди и осемстотин лева/-без ДДС или 100 лв./кв.м.

3. Възлага на Кмета на Община Самоков да сключи договор за продажба с „Пеперуда“ ООД.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС:
/МАЯ ХРИСТЕВА/



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

Изх. № 73180030278 / 05.11.2024 г.
РНУ: 93961a3f-8544-497d-acac-edb8399bdda9

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 2000 гр.САМОКОВ ул.ХР. ЗАХАРИЕВ № 117, кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 65231.906.418 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	838,00		1/1	29 036,70	29 036,70

идентификатор: 65231.906.418

данъчната оценка на гореописания имот е: 29036.70 лв. словом
ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 29036.70 лв. словом
ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 70 СТ.

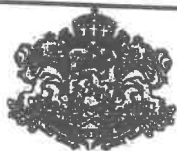
Настоящото се издава по искане Вх. № 73180030278/05.11.2024 г., за да послужи пред

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМОКОВ , актуални към 05.11.2024 г.

Подпис:

Издаде: ЛЮБОМИР МИХАИЛОВ ЧАНГРОВ





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

ОБЩИНА САМОКОВ
ЕИК 000776491

ОБЛАСТ СОФИЙСКА

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ВЛАДИМИР ГЕОРГИЕВ



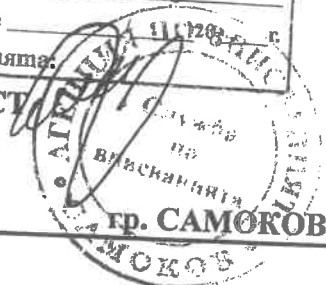
Вписване по ЗС/ПВ

Вх. № 1581
Служба по вписванията гр. Самоков
Их. рег. № 549
Акг. № 33 том 3 / дело № 15-02-0023 г.
Партидна книга: том стр.
Имотна партида 48585
кв. №
Съдия по вписванията:

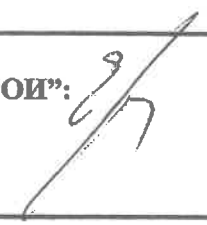
АКТ №19 180

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
Досие:



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20. 02. 2023г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 и ал.2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	РЕШЕНИЕ № 2007/17.05.2007г. на ОбС-Самоков ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 65231.906.418 площ 838кв.м. Трайно предназначение – урбанизирана територия Трайно ползване - за търговски обект, комплекс.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. САМОКОВ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 65231.906.418 Стар идентификатор: кв.383, парцел III-"За хотел" Кад. карта е одобрена със Заповед №-РД-18-3/2005г. на Изп. Директор на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - имот 65231.906.417 Изток - имот 65231.906.404 Юг - имот 65231.906.405 Запад - имот 65231.906.515
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	13240,00 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 2206/11.09.2002г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ КМЕТА на ОБЩИНА САМОКОВ -основание: <div>чл. 12 ал. 5 от Закона за общинската собственост</div>	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ЕЛКА ИВАНОВА КАШИНОВА - гл. експерт "ОИ": 	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Върху имота е построена сграда с идентификатор 65231.906.418.1 - собственост на КС "Национален съюз на трудово-производителните кооперации", ЕИК 000696508, съгласно нотариален акт № 985, акт №127, т..П, д.368/2011г.	

Даннен Покров



ОБЩИНА САМОКОВ

QUALITY SYSTEM CERTIFICATION

ОБЩИНА САМОКОВ
ТЕХНИЧЕСКА СЛУЖБА

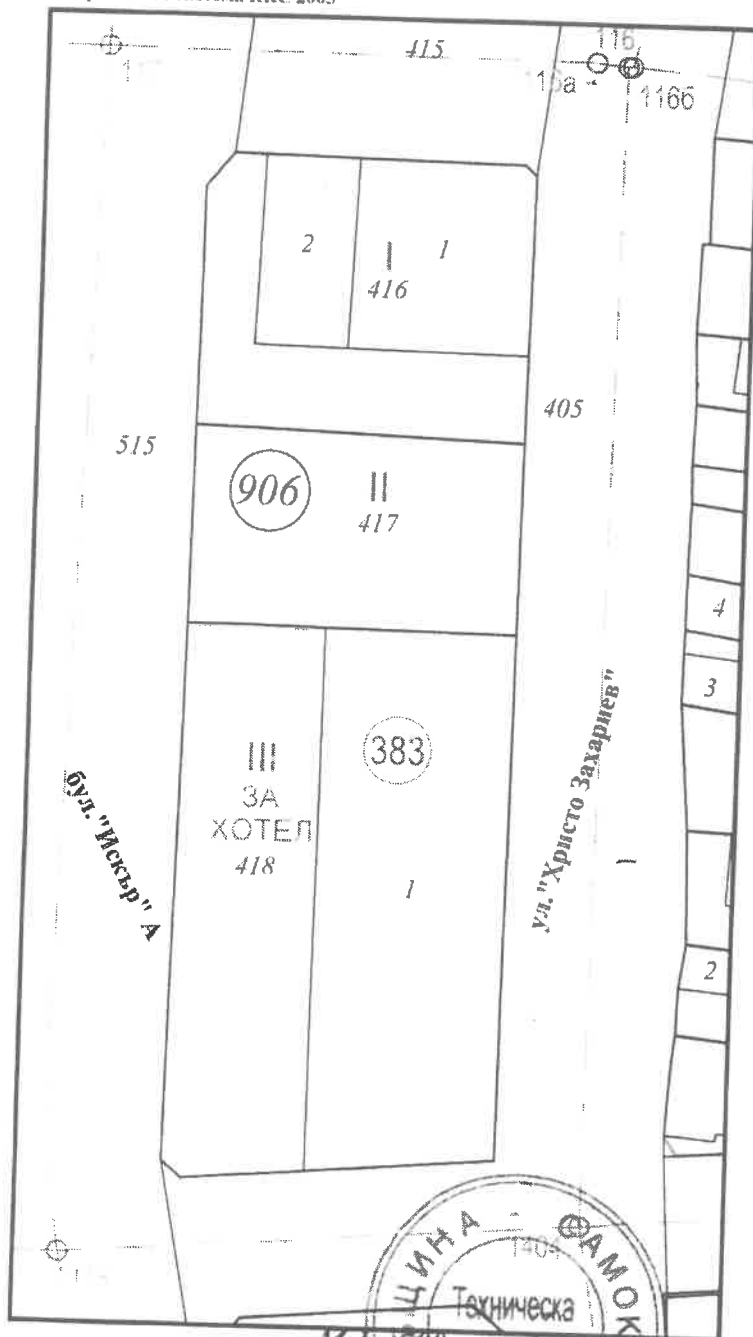
№ С-523

Дата: 18.04.2023

КОМБИНИРАНА СКИЦА - СЛУЖЕБНА по чл.16 ал.3 от ЗКИР

за идентичност между ПИ № 65231.906.418 по кадастралната карта на гр. Самоков, общ. Самоков, Софийска обл., одобр. със Заповед № РД-18-3/27.01.2005 г., отразен в Скица №15-406279-13.04.2023 г. на СГКК - Софийска обл. и УПИ III-За хотел в кв.383 по действащия регулационен план на гр. Самоков одобрен с Решение на Общински съвет Самоков №2007/17.05.2007 г.

Координатна система ККС 2005



ЛЕГЕНДА:

действащ регулационен план

кадастрална карта

Изготвил:

/ гл.св. В. Велинов /

Н-к отдел „РиК“:

инж. Ю. Бодуров /

За ПИ 65231.906.418
по КК на гр. Само-
ков е съставен
АОС № 19180/дек. 21.
27.4 /Василинов



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел: 02/955 46 46, факс: 02/955 63 23
AGENCY FOR GEODESY, CARTOGRAPHY AND CADASTRE BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ
1618, кв.ПАВЛОВО, Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188394; 9556187,
sofia.oblast@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-406279-13.04.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 65231.906.418

Гр. Самоков, общ. Самоков, обл. София
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-3/27.01.2005 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение
Адрес на поземления имот: гр. Самоков
Площ: 838 кв. м
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана
Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс

Координатна система KKC2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: квартал: 286

Скица № 15-406279-13.04.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-214608-13.04.2023 г. № 3084

Балканкад ООД



Получен с електронен подпис от Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
ON: C-BU, L-Sofia, ON:Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID 2.5.4.819a1780-130362903, C=BG, O=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1518, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.02/855 45 40, факс: 02/855 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

1618, кв."ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188394; 9556187,
sofia.oblast@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА № 15-387629-09.04.2023 г.

с идентификатор 65231.906.418.1

Гр. Самоков, общ. Самоков, обл. София

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-3/27.01.2005 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от
03.04.2023 г.

Адрес на сградата: гр. Самоков, ул. Христо Захариев № 117

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 65231.906.418

Застроена площ: 475 кв. м

Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни

Предназначение: Сграда за търговия

Координатна система ККС2005



Скица № 15-387629-09.04.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-196205-05.04.2023 г.

Мария Николова Маркова ОЗЛ Самоков

Подписан с квалифициран електронен подпис Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN CN=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1518, кв.Павлово, ул.Мусала №1
Тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Стар идентификатор: няма
Номер по предходен план: няма

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:
1. 131341367, "ПЕПЕРУДА"ЕООД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 96 том 2 рег. 395 дело 137 от 15.02.2023г., издаден от Служба по вписванията
гр.Самоков

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Скица № 15-387629-09.04.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-196205-05.04.2023 г.

Мария Николова Маркова ОЗЛ Самоков



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1616, кв. Лавулово, ул. Музика № 1
Тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
AGENCE CADASTRE - WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Съседи: 65231.906.405, 65231.906.417, 65231.906.515

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 65231.906.418.1: застроена площ 475 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за
търговия

Скица № 15-406279-13.04.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-214608-13.04.2023 г.

Балканкад ООД



<p>Нотариална такса по ЗННД Удостоверяван материален интерес: 435,000,00 лв.</p> <p>Пропорц. такса: 1400,50. лв. Обикн. такса: 21,00. лв. Доп. такса: Всичко: 1421,50. лв. Сметка № 49869, 49870... от 15.02.2023г. Кв. № от 15.02.2023г.</p>	<p>Вписване по ЗС/ПВ Агенция по вписванията</p> <p>Вх. № 395 от 15.02.2023г. Дв. Вх. № 354 от 15.02.2023г. Акт № 96, том 1, дело № 137, стр. 15595 Партидна книга: том стр. № по имотна партида Такса за вписване по ЗДТ: лв. по сметка № 641-159, от 15.02.2023г. СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:</p>
---	---

НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№85..... том1....., рег. № ...1245....., дело №79.....от2023 г.

Днес, на 15.02.2023 г. /петнадесети февруари две хиляди двадесет и трета година/, пред мен-Магдалена Хаджиангелова, нотариус с район на действие Самоковски РС, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 439, в кантората ми в град Самоков, ул. „Рилски скиор“ № 2, вх. Б, ет. 1, се явиха от една страна: **Божидар Тодоров Станчев**, с ЕГН 4912236420, лс. № 640182229, издадена на 12.05.2010 г. от МВР-София, валидна до ап.38, в качеството му на председател на Кооперация „Кооперативен съюз НАЦИОНАЛЕН СЪЮЗ НА ТРУДОВО-ПРОИЗВОДИТЕЛНИТЕ КООПЕРАЦИИ“ /НС НА ТПК/, ЕИК 000696508, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Княз Александър Дондуков“ № 11, като **ПРОДАВАЧ** и от друга страна: **Радка Данаилова Москова**, ЕГН 6312197412, с лична карта № 648512608, издадена на 20.09.2019 г., от МВР-София обл., валидна до 20.09.2029 г. с адрес по лична карта: гр. Самоков, община Самоков, област Софийска, ул. „Проф. Васил Захариев“ № 1, ет. 4, ап. 8 и **Даниел Кирилов Москов**, ЕГН 8910117265, притежаващ лична карта № 645655295, изд. на 04.03.2015 г., от МВР – София област, валидна до 04.03.2025 г. с постоянен адрес гр. Самоков, ул. „Професор Васил Захариев“ № 1, ет. 4, ап. 8, действащи заедно в качеството си на управители на **ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ "ПЕПЕРУДА" ООД**, с ЕИК 131341367, със седалище и адрес на управление: гр. Самоков, ул. „Професор Васил Захариев“ № 1, ет. 4, ап. 8, като **КУПУВАЧ**. и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват помежду си следния договор за продажба на недвижим имот:

1.ПРОДАВАЧЪТ - Кооперация „Кооперативен съюз НАЦИОНАЛЕН СЪЮЗ НА ТРУДОВО-ПРОИЗВОДИТЕЛНИТЕ КООПЕРАЦИИ“ /НС НА ТПК/, представляван от председателя **Божидар Тодоров Станчев**, продава на **ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ "ПЕПЕРУДА" ООД**, чрез управителите **Радка Данаилова Москова** и **Даниел Кирилов Москов**, следния собствен на кооперацията недвижим имот, находящ се в град Самоков, община Самоков, област Софийска, на адрес: ул. „Христо Захариев“ № 117 /сто и седемнадесет/, а именно: **ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА ЗА ТЪРГОВИЯ** с идентификатор 65231.906.418.1 /шестдесет и пет хиляди двеста тридесет и едно, точка, деветстотин и шест, точка, четирисотин и осемнадесет, точка, едно/ съгласно Скица на сграда № 15-1305946-09.11.2022 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър – София област, по КК и КР, одобрени със Заповед № РД – 18-3/27.01.2005 г., на изпълнителния директор на АК. с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата, от 01.03.2016 г., с адрес: гр. Самоков, ул. „Христо Захариев“ № 117 /сто и седемнадесет/, с предназначение: сграда за търговия, брой етажи: 1 /един/, със

застроена площ от 475 кв. м. /четири стотин седемдесет и пет/ кв. м., построена в поземлен имот с идентификатор 65231.906.418 /шестдесет и пет хиляди двеста тридесет и едно, точка, деветстотин и шест, точка, четиристотин и осемнадесет/, целия с площ от 838 /осемстотин тридесет и осем/ кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, с номер по предходен план, съгласно скица: в квартал 286-двеста осемдесет и шести по ЗРП на град Самоков, а съгласно удостоверение за търпимост: УПИ /парцел/ III-трети, в квартал 383-триста осемдесет и трети по ЗРП на град Самоков, при граници и съседи на поземления имот, съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори 65231.906.405 /шестдесет и пет хиляди двеста тридесет и едно, точка, деветстотин и шест, точка, четиристотин и пет/, 65231.906.417 /шестдесет и пет хиляди двеста тридесет и едно, точка, деветстотин и шест, точка, четиристотин и седемнадесет/ и 65231.906.472 /шестдесет и пет хиляди двеста тридесет и едно, точка, деветстотин и шест, точка, четиристотин седемдесет и две/, ведно със съответното право на строеж върху поземления имот, върху който сградата е построена, за сумата от 435 000 лева /четиристотин тридесет и пет хиляди лева/, платени и платими, както следва: ПРОДАВАЧЪТ, чрез представители си, заявява, че е получил половината от цената в размер на 217 500 лв. /двеста и седемнадесет хиляди и петстотин лева/, платени по банков път по банковата сметка на ПРОДАВАЧА, на основание подписан между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижимия имот на 28.11.2022 г. с нотариално удостоверяване на подписите на страните под рег. № 8613/28.11.2022 г. по описа на Службения ми архив, а остатъка от продажната цена в размер на 217 500 лв. /двеста и седемнадесет хиляди и петстотин лева/ ПРОДАВАЧЪТ, чрез представителя си, се съгласява да му бъде заплатен от КУПУВАЧА по банковата сметка на Продавача със средства от банков кредит, отпуснат на КУПУВАЧА от „Българо-Американска кредитна банка“ АД с ЕИК 121246419 по силата и при условията на Договор за кредит, обезпечен с ипотека № 104225.01 от 13.02.2023 г., след представяне пред банката на удовлетворяващи БАКБ АД документи и доказателства, че настоящият нотариален акт е извършен и е надлежно вписан в Служба по вписванията- гр. Самоков, и че КУПУВАЧЪТ е придобил неоспоримо право на собственост върху имота; че в полза на кредитора е учредена и надлежно вписана договорна ипотека като обезпечение на ипотечния кредит, както и удостоверения за тежести, издадени от Служба по вписванията- гр. Самоков, за период от 10-десет години назад, от които е видно, че по отношение на продавания недвижим имот няма прехвърлителна (отчуждителна) сделка и каквито и да било други сделки или тежести, предшестващи сключването на настоящия договор, както и каквито и да е тежести, вписани по отношение на имота след датата на сключване на настоящия договор, освен вписана договорна ипотека в полза на БАКБ АД.

2. Радка Данаилова Московка и Даниел Кирилов Москов, като управители на КУПУВАЧА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ "ПЕПЕРУДА" ООД, заявиха, че са съгласни и купуват от името и за сметка на представляваното от тях търговско дружество така подробно описания в пункт 1 /първи/ недвижим имот и за посочената в този нотариален акт цена в размер на 435 000 лева /четиристотин тридесет и пет хиляди лева/, платена и платима по подробно указания по-горе начин и при посочените в пункт първи ред и условия за плащането й.

Данъчната оценка на продавания недвижим имот е в размер на 108 189 лв. /сто и осем хиляди и осемдесет и девет лева/, съгласно представеното Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 73180021006/11.01.2023 г., издадено от Отдел „Местни данъци и такси“ при Община Самоков.

3. Участниците в нотариалното производство декларират, че сумата в размер на 435 000 лева /четиристотин тридесет и пет хиляди лева/ е действително уговорено от страните плащане по сделката, като заявяват, че им е известна наказателната отговорност за деклариране на неверни данни, както и ограниченията и санкциите за разплащания в брой.

4. ПРОДАВАЧЪТ декларира, че имотът подробно описан в пункт първи, е негова изключителна собственост, същият не е обременен с ипотеки, възбрани или каквито и да било

тежести, не са извършвани обременителни или отчуждителни сделки с предмет същия имот в полза на трето лице, че трети лица нямат каквито и да било права върху него и същият не е предмет на спор в рамките на висящо исково, изпълнително или обезпечително производство за публични или частни вземания, имотът не е предмет на обезпечителна мярка по Закона за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество, нито е предоставен като гаранция или обезпечение от каквото и да било характер в полза на трето лице, за имота няма вписани иски молби, както и че с тази сделка не се увреждат права на кредитори по смисъла на член 135 от ЗЗД, като ПРОДАВАЧЪТ продава на КУПУВАЧА имота чист от ипотеки, възбрани, тежести и каквито и да било претенции от трети лица. Ако се окаже, че към датата на сключване на този договор трети лица са имали права върху имота, същият е обременен с тежест или продавачът е отчуждил вече този имот (или части от него), вследствие на което Купувачът претърпи пълна или частична евикция на каквото и да е основание (разваляне, унищожаване или други основания), както и при установяване по съдебен ред на права на трети лица върху имота, описан в пункт първи от настоящия нотариален акт, ПРОДАВАЧЪТ дължи връщане на продажната цена по настоящия договор, платените по нотариалната сделка разходи както и стойността на подобренията (включително стойността на подобренията, които КУПУВАЧЪТ би бил осъден да върне на лицето, в полза на което са евинциран имота), както и заплащане на всички разходи по делото за евикция.

5. Владението върху имота, описан в т. 1/едно/ от този нотариален акт се предава днес, след подписването на същия.

6. Всички разходи, свързани с настоящата покупко-продажба, като: Местен данък по ЗМДТ, Такса за вписване по Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията и Нотариални такси по ЗННД, както и комисионни на банката по банковия превод на цената по продажбата – се поделят между страните по равно.

Като се уверих, че ПРОДАВАЧЪТ е собственик на недвижимия имот, предмет на сделката, както и че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих този нотариален акт за продажба по представен ми от страните прокт. Актът се прочете на страните и след одобрението им, подписа се от тях и от мен-нотариуса.

За съставяне на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост на продавача и изпълнението на особените изисквания на закона: Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 3, том2, рег. № 2822, дело № 194/2011г., от 23.06.2011г., на нотариус рег. № 411 на НК, с район на действие-РС-Самоков, вписан в СВ-град Самоков под вх. рег. № 985/23.06.2011 г. У-ние за данъчна оценка изх. № 73180021006/11.01.2022 г. - Община Самоков, МДТ. Скица на сграда № 15-1305946-09.11.2022 г.-СГКК-Софийска обл. Скица на ПИ № 15-1305930-09.11.2022 г.-СГКК-Софийска обл. Протоколно решение № 3/27.10.2022 г. за продажба на имота на Продавача. Протоколно решение за покупка на имота на ОС на Купувача. 6. Удостоверение за търпимост на строеж № УТ-100/29.11.2022 г.- Главния архитект на Община Самоков. Удостоверения, че имотът не е общинска собственост и не е актуван за държавна собственост и за липса на реституционни претенции. Декларации за страните по чл. 264 от ДОПК.; Декларации по чл. 25, ал. 8 ЗННД. Декларации по чл. 42, ал.2, т. 2 от ЗМИП. Удостоверения за актуално правно състояние на страните; Договор за банков кредит с посочения по-горе номер; Декларация за произход на средствата на КУПУВАЧА по чл. 66, ал. 2 от ЗМИП 12. Справки в НБД „Население“. 13. Вн. бележки за платени д.т. за вписване и м.д.


ЗА ПРОДАВАЧА:

Богдан Тодоров Сидоров


/представител/



За КУПУВАЧА:

1.  Фанка Данчилова Москова

/Управител/

2.  Данчев Курков Реслов

/Управител/

НОТАРИУС



На 8.12.2022 г., Магдалена Хаджиангелова, нотариус в район РС
Самоков, рег. № 439 на Нотариалната камара,
удостоверявам верността на този препис, снет от *оригинал* на
официален документ, представен ми от:
Гергана Йорданова Тодорова, ЕГН 8405037296
с местожителство гр. (с.) Самоков
като в първообраза нямаше зачерквания, прибавки, поправки и
други особености.
Рег. № 8942, Събрана такса: лв.

НОТАРИУС:

ДОКЛАД

За извършена експертна оценка
На недвижим имот

Обект: Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрения със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОБС регулационен план на гр.Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 19180/2023г., вписан в служба по вписванията по реда на чл.35 ал.3 от ЗОС

Възложител: ОБЩИНА САМОКОВ

Ефективна дата на оценката: 25.10.2024 г.

Изпълнител: „ОНИМ“ ООД с управител инж. Юлиян Янков Палъов – 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-ТД26-
1444/09.10.2024г.

Изпълнител:

ОНИМ ООД с управител инж.
ЮлиянЯнковПальов

Общи данни:

Ефективна дата на оценката - 25.10.2024г.

Фиксинг на БНБ за 1 EUR - 1.95583

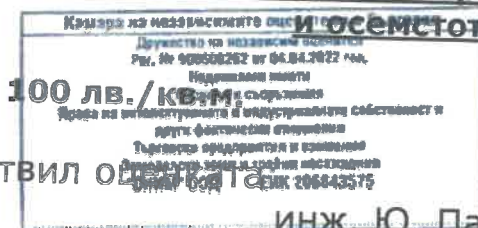
Обект -

Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрените със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОПС регулационен план на гр.Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 19180/2023г., вписан в служба по вписванията по реда на чл.35 ал.3 от ЗОС

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

Резултати от оценката:

Окончателно закръглена стойност **83 800 лв./осемдесет и три хиляди**



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 – Сертификати за оценителска правоспособност за недвижими имоти рег. № 100101429 от 14.12.2009 г. и 900500262, издадени от Камарата на независимите оценители в България.

3. Предмет на оценката:

Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрения със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОПС регулационен план на гр.Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 19180/2023г., вписан в служба по вписванията, върху който е построена законна сграда по реда на чл.35 ал.3 от ЗОС

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 гр.Самоков-в центъра на града, в непосредствена близост до главен път Самоков-Боровец, до общински пазар, и до търговски сгради. Кварталът е застроен с обекти за търговия, за обществено обслужване и с жилищни сгради. Районът е с напълно изградена инфраструктура, в имота са изградени водопровод, канализация и електроснабдяване.

Град Самоков е населено място от II-категория съгласно категоризацията на общините, кметствата, районите и населените места в Република България. Поземленият имот попада в първа строителна зона-Централна градска част съгласно определените строителни граници.

Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 е с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрения със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков и е идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОбС регулационен план на гр.Самоков. Имотът не е ограден. Същият е застроен със сграда № 1 със ЗП от 475 кв.м., брой етажи един, предназначение: сграда за търговия, която е разположена по източната регулационна граница на имота.

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 базата 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 № 85 том 1 рег.№ 1245 д.79/2023 г., вписан акт № 96 том 2 д.137/2023г.
- АДС № 130/1968 г.
- Удостоверение за търпимост № УТ-100/29.11.2022 г.
- Скица № 15-406279/13.04.2023 г. от СГКК
- Скица на имота № С-523/18.04.2023 г.-комбинирана
- Удостоверение за данъчна оценка № 27087 от 08.03.2024 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:

Съгласно нот.акт № 85 том 1 рег.№ 1245 д.79/2023 г., вписан акт № 96 том 2 д.137/2023г. в Служба по вписванията „ПЕПЕРУДА“ ООД е собственик на едноетажна Сграда за търговия с идентификатор № 65231.906.418.1 със застроена площ 475 кв.м., брой етажи: един, предназначение сграда за търговия, построена в ПИ с идентификатор № 65231.906.418 целия с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс съгласно одобрените със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, ведно с правото на строеж върху поземления имот.

Сградата е построена преди 1944 г., като е бил съставен АДС № 130/1968 г., което доказва държавното ѝ приемане. Освен това е представено и Удостоверение за търпимост № УТ-100/29.11.2022 г. За Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрените със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОбС регулационен план на гр.Самоков е съставен Акт за частна общинска собственост № 19180/2023г., вписан в служба по вписванията.

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 =

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

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.“ Като база за сравнение са използвани реализирани сделки от Община Самоков по реда на чл.35 ал.3 от ЗОС, вписани в Регистъра на разпоредителните сделки.

В долната таблица е дадена информация за аналогични имоти:

№ по ред	Обект -описание	Цена в лева Без ДДС	Цена в лева за 1 кв.м.	корекц коефиц за местополож	корекц коефиц за самост.	корек коефиц. за инфр. изпълнение	Коркц. Коеф За предна значение	Средн опреглен Корекц . Коефиц	кори-гирана цена за 1 кв.м.
1.	1/3 ид.ч. ПИ 65231.906.192 с площ 614 кв.м. п-л XVI кв.76 Самоков (№ 1654)	6754	33,00	1,40	1,00	1,00	1,50	1,23	40,59
2.	ПИ 65231.914.313 с площ 257 кв.м. п-л XIII кв.208А Самоков (№ 1676)	9060	35,25	1,40	1,00	1,00	1,00	1,11	39,13
3.	ПИ 65231.906.518 с площ 300 кв.м. п-л VII кв.87 С-ов ЦГЧ	30525	101,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	101,75
	Средно претеглена ст-ст								60,49

Забележка данните са от Регистъра на разпоредителните сделки в Община Самоков за реализираните през 2023-2024 г. сделки от Община Самоков по реда на чл.35 ал.3 от ЗОС.

Данните показват, че средната цена за 1 кв.м. за застроени поземлени имоти в регулация от типа на оценявания в гр.Самоков е 60,49 лв./кв.м. Отчитайки факта, че сделките са реални и са осъществени от Община Самоков оценителят приема цена от 60 лв./кв.м., при което за **Поземлен**

имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрения със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОПС регулационен план на гр.Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 19180/2023г., вписан в служба по вписванията определя пазарна стойност в размер на 50 280 лв.
50 280 лв./петдесет хиляди двеста и осемдесет 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 дворно място с площ от 838 кв.м.(декларирани от Община Самоков) е 29036,70 лв., т.е.34,65 лв./кв.м. съгласно Удостоверение от 2024г. 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, както и на обстоятелството, че върху имота има учредено вещно право на строеж. Имайки в предвид характера и състоянието на оценявания имот, неговото местонахождение, както и анализирайки икономическото състояние на района, оценителят приема пазарен коефициент 4 и определя след закръгление пазарна стойност в размер на 140 лв./кв.м. или **за Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрения със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния**

директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОПС регулационен план на гр.Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 19180/2023г., вписан в служба по вписванията определя пазарна стойност в размер на :

117 320 лв./сто и седемнадесет хиляди триста и двадесет 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 сбъждане на приетите хипотези при тяхното изготвяне:

№	Методи за оценка	Пазарна стойност в лева	Тегловен коефициент	Претеглена стойност
1.	По метода на пазарните аналози	50 280	0,50	25 140
2.	По метода на вещната стойност	117 320	0,50	58 660

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: **Поземлен имот с идентификатор № 65231.906.418 с площ от 838 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: квартал 286 съгласно одобрения със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Самоков, идентичен с УПИ-парцел III-за хотел в кв.383 съгласно одобрения с Решение № 2007/17.05.2007г. на ОПС регулационен план на гр.Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 19180/2023г., вписан в служба по вписванията пазарна стойност на имота в размер на 83800 лв.-100 лв./кв.м.:**

83 800 лв./осемдесет и три хиляди и осемстотин лева/

25.10.2024 г.

Управител:

инж. Юлиян Янков Палъов

