

ОБЩИНА САМОКОВ, обл. СОФИЙСКА
Общинска администрация
Изм. № 0025-02662939



Общински съвет - Самоков

Вх.№ ОС 1878/ 21.10. 2025

21. 10. 2025

ОБЩИНА САМОКОВ

ПК "Зорс"
21.10.25

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: Продажба на ПИ с идентификатор № 65231.917.326 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 подадено искане вх.№ ОСК24-ГР94-2314/13.09.2024 г. от Петър Георгиев Чарийски относно закупуване на ПИ с идентификатор № 65231.917.326 гр.Самоков, както и следната информация:

1.Съгласно Договор за наем № 33-363/01.07.2016 г. молителят ползва под наем следния общински недвижим имот:

Поземлен имот с идентификатор № 65231.917.326 с площ от 5722 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина в м.“Радината воденица“ земл. гр.Самоков съгласно одобрената със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта на гр.Самоков.

Същият е актуван с АЧОС № 5045/2005 г., вписан в Служба по вписванията.

Съгласно окончателния проект на Общия устройствен план на КТЛ „Самоков-Боровец-Бели Искър“, одобрен със Заповед № РД02-14-432/2005г. на Министър на МРРБ, имотът попада в територия на обработваеми земеделски земи-ниви.

Видно от подаденото заявление молителят ползва описания общински имот в продължение на девет години, като е облагородил терена с трайни насаждения, включващи дендрариум от разнообразна декоративна растителност, овощни дървета-ябълки, круши, череши, праскови и др., плодни храсти (малини, къпини, касис, американска черна и червена боровинка), създал е и зеленчукова градина. Молителят желае в имота да създаде постоянна експозиция на открито от бонсаи, която да се превърна в оригинална забележителност за града. Предвид изложените обстоятелства същият желае да придобие собствеността върху общинския имот.

2. Описаният имот е включен в приетата с Решение № 563/30.01.2025 г. на ОбС Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2025 г. – в т.2.2.1 таблица 2-позиция 12.

3. На основание чл.41 ал.2 от ЗОС и чл.53 ал.3 от Наредба № 4 на ОбС е изготвена пазарна оценка от оценител на имоти (Сертификат № 900500262 от КНОБ), съгласно която за Поземлен имот с идентификатор № 65231.917.326 с площ от 5722 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина в м. "Радината воденица" земл. гр.Самоков съгласно одобрената със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта на гр.Самоков е определена пазарна цена в размер на 49023 лв. /четиридесет и девет хиляди и двадесет и три лева/-без ДДС -8,57 лв./кв.м., при данъчна оценка в размер на 1452,20 лв. съгласно Удостоверение изх.№ 34596/15.10.2025г. за данъчна оценка по чл.264 ал.1 от ДОПК.

Имотът е с трайно предназначение на територията: земеделска и не е УПИ по смисъла на ЗУТ, поради което съгласно чл.45 ал.1 от Закона за данък върху добавената стойност сделката може да бъде освободена от ДДС.

Съгласно чл.35 ал.1 от ЗОС имота следва да бъде обявен за продажба чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

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. 35 ал.1 от ЗОС, чл.53 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, във връзка с чл.3, чл.5 и чл.6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси Общинският съвет да приеме решение за продажба ПИ с идентификатор № 65231.917.326 гр.Самоков чрез търг с явно наддаване съгласно приложения проект на решение, неразделна част от настоящия доклад.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Проект на решение



Prepiska

2. Преписка вх.№ ОСК24-ГР94-2314/13.09.2024 г.

ОСК24-ГР94-2314.pс



AOS 5045.pdf

3. АОС № 5045/2005 г., скица от СГКК, данъчна оценка



Самоков з.з.

4. Пазарна оценка

Радината воденица

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, Прелседател: 6 66 06, Централ: 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 № 65231.917.326 гр.Самоков

Основание за решение: чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, чл. 35 ал.1 от ЗОС, чл.53 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, във връзка с чл.3, чл.5 и чл.6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

РЕШЕНИЕ:

1. Да се проведе публичен търг с явно наддаване за продажба на следния общински недвижим имот:

Поземлен имот с идентификатор № 65231.917.326 с площ от 5722 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина в м. "Радината воденица" земл. гр.Самоков съгласно одобрената със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта на гр.Самоков, актуван с АЧОС № 5045/2005 г., вписан в Служба по вписванията при начална тръжна цена 49023 лв. /четиридесет и девет хиляди и двадесет и три лева/-без ДДС -8,57 лв./кв.м., като сделката е освободена от ДДС съгласно чл.45 ал.1 от Закона за данък върху добавената стойност и при следните условия:

- Участниците в търга да притежават документ, удостоверяващ правото им за събиране и добив на семена и производство на фиданки и репродуктивни материали от горскодървесни и храстови видове, създаване на горски култури и отглеждане на млади насаждения.

- Участниците в търга да нямат данъчни задължения, както и задължения към общинския поземлен фонд, удостоверено със съответните Удостоверения.

2. Начин и срок на плащане - достигнатата цена на обекта се заплаща чрез банков превод по банкова сметка на Община Самоков в деня на подписване на договора за продажба.

3. Определя стъпка на наддаване 10 % от началната тръжна цена.

4. Определя депозит за участие в търга – 30% от началната тръжна цена, който следва да бъде внесен по IBAN сметка BG54 CECB 9790 3362 1198 00 BIC - CECBVBGSF при "ЦКБ" АД - клон гр.Самоков в срока определен със Заповедта за провеждане на търга.

5. Тръжната документация се закупува от деловодството на Община Самоков, срещу 100 лв. без ДДС, платими в брой в касата на общината в срок определен със Заповедта за провеждане на търга, който не може да бъде по-кратък от 10 дни от датата на обявлението за провеждане на търга.

6. Предложенията за участие в търга се подават в запечатан непрозрачен плик в Деловодството на Община Самоков в срок определен със Заповедта за провеждане на търга, който не може да бъде по-кратък от 15 дни от датата на обявлението за провеждане на търга.

7. Оглед на обекта се извършва в срок определен със Заповедта за провеждане на търга.

8. Упълномощава кмета на Община Самоков да организира процедурата за провеждане на публичен търг с явно наддаване съгласно Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков, да издаде заповед за провеждане на процедурата, заповед за назначаване на комисия по провеждане на търга, да одобри спечелилия търга участник и да сключи договор за покупко-продажба на имота.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС: /МАЯ ХРИСТЕВА/



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2697690-15.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 65231.917.326

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Самоков**, общ. **Самоков**, обл. **София**, 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: **Заповед №КД-14-23-3/12.01.2011 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ**

Адрес на поземления имот: **гр. Самоков**

Местност: **"Радината воденица"**

Площ: **5722 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Зеленчукова градина**

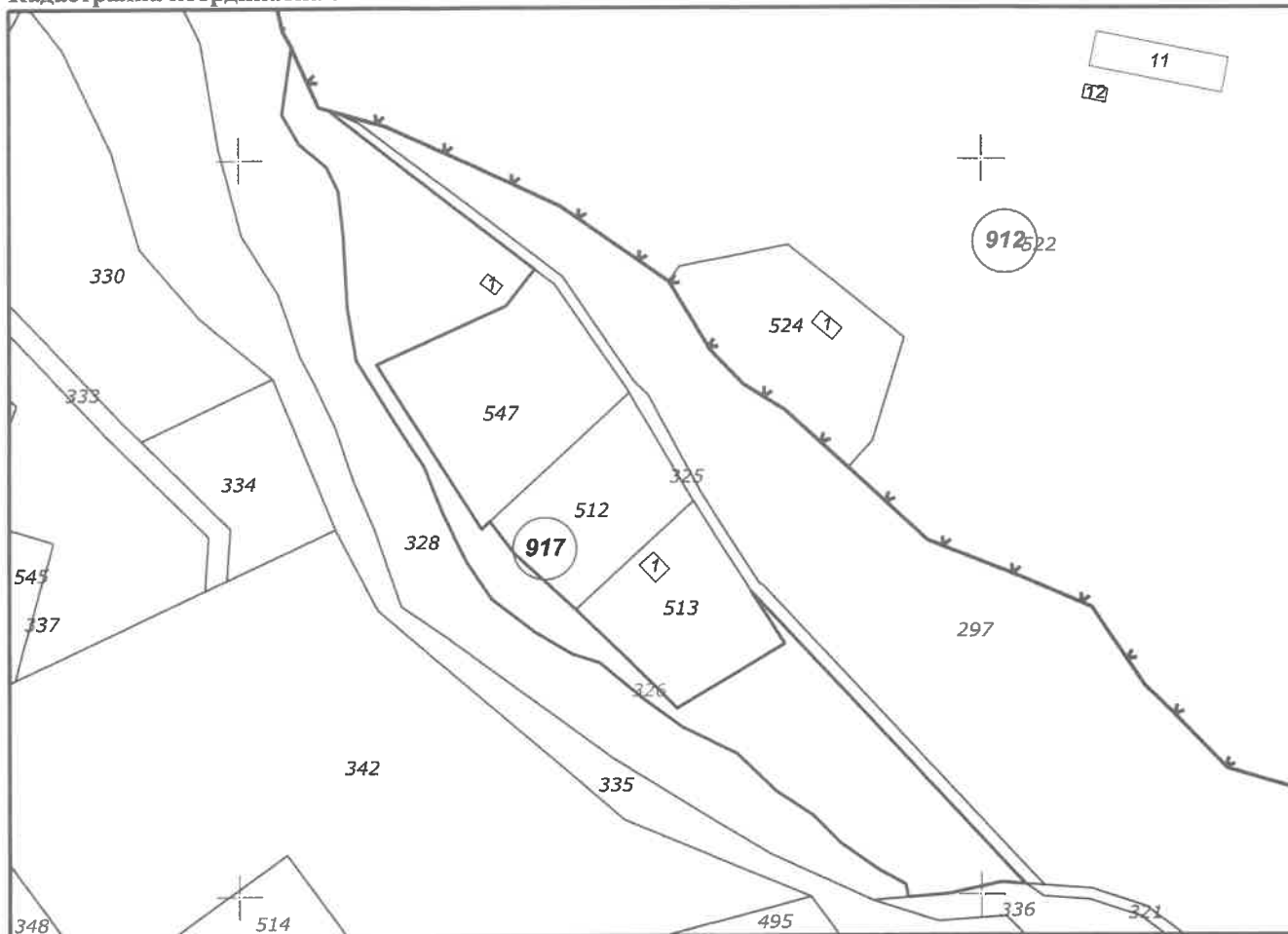
Категория на земята при неполивни условия: **0**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **000277**



Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 65231.917.336, 65231.917.325, 65231.917.512, 65231.917.547, 65231.917.321,
65231.912.522, 65231.917.513, 65231.917.328

Собственици по данни от КРНИ:

000776491, Община Самоков

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 119, том XV от 30.12.2003г., вписан в Служба по
вписванията гр.Самоков

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда **65231.917.326.1**: застроена площ **15 кв.м**, брой етажи **0**, предназначение:

Селскостопанска сграда

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Скица №15-2697690-15.10.2025

издадена въз основа на

Заявление №01-809605-15.10.2025

Код за достъп: 2101a511d47a

Име и фамилия:

Иванка Гирова

Дата

15.10.2025г.

Подпис:

Иванка Гирова

eng. Georgi Georgiev

С-ВГ

Geodesy Cartography and Cadastre Agency

E=acad@cadastre.bg

15.10.2025 15:50:55



ОДОБРЯВАМ:

БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
г. Самоков
Ангел Николов
(име, презиме, подпис и печат)

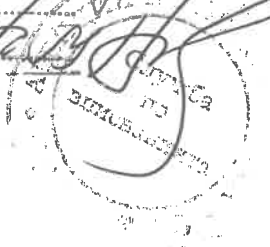
картотека
досие(P3)

АКТ № 5045
ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
ЧАСТНА

на недвижим имот находящ се
ул.

гр.Самоков

1. Дата и място на съставяне на акта	07.11.2005г.	гр.Самоков
2. На какво основание и коя ДАТА имотът е станал общински :	Чл.2 ал.1 т.3 от ЗОС	-
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА - характер: (къща,апартамент,дворно място,п-л и др.); -размер: (целият имот или ид.ч. е актуван за общинска собственост); (обща площ –застр. /незастр.) (площ в кв.м.,етажност, конструкция,година на построяване);	ИМОТ 65231.917.326 Предназначение: земеделска територия Трайно ползване: зеленчукова градина Стар идентификатор: 000277 Площ: 5722 кв.м. осма категория	
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име,адрес)	СТАР ОБЩИНСКИ ИМОТ	
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ (име,адрес):		
6.№ и ДАТА на СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ:		
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр.,район,кв.,парцел,пл.№, местност, ж.к., ул.№, бл.,вх.,ап.,ет.)	гр. Самоков м."Радината воденица"	имот 65231.917.326
8.ГРАНИЦИ на целия имот (съседн) и на сервизните помещения(тавани, мазета):	изток - 65231.917.325; 65231.917.327 запад - 65231.917.328 север - 65231.912.511 юг - 65231.917.336	
9. ЦЕНА НА ИМОТА:	629,00 лв.	

10. От кого се СТОПАНИСВА и УПРАВЛЯВА имота:	
-основание:	ОБЩИНА САМОКОВ
	(заповед №, дата)
11. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ :	
- основание(заповед №, дата)	
- за срок от	
- вид	(възмездно, безвъзмездно, концесии)
12. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ за	
- на кое лице	
- основание(заповед №, дата)	
- вид(възмездно, безвъзмездно)	
13. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА НАДСТРОЯВАНЕ И ПРИСТРОЯВАНЕ	
- на кое лице	
- основание(заповед №, дата)	
14. ИЗВЪРШЕНИ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ с имота:	
	(замяна, продажба, делба и др.)
- на основание	(заповед №, дата)
15. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО	
- на основание	
16. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):	
агр. Георги Симеонов Николов – гл. експерт	
СЪГЛАСУВАЛ :	 (подпис)
17. ЗАБЕЛЕЖКА :	
За имота е издадена скица № 3627/30.08.2005г. от Агенция по кадастър.	
	

30.12.2005 г. № 3839
 2005 г. № 119, стр. XV и 94/3180
 34



ОБЛАСТ СОФИЙСКА
ОБЩИНА САМОКОВ
ОТДЕЛ МДТ
2000 гр.САМОКОВ ул.МАКЕДОНИЯ N: 34

Изх. № 73180034596 / 15.10.2025 г.
РНУ: d80ba95f-871c-4f70-b77b-b5dfacb41eb6

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА 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 находящ се в 2000 гр.САМОКОВ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Ниви	65231.917.326	Категория I	5722.00	1452.20 лв.	742.50 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 1452.20 лв. / 742.50 € словом: ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА и 20 СТОТИНКИ / СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДВА ЕВРО и 50 ЕВРО ЦЕНТА

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

1. ОБЩИНА САМОКОВ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000776491 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

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

Настоящото се издава по искане Вх. № 73180034596/15.10.2025 г., за да послужи пред

.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМОКОВ, актуални към 15.10.2025 г.

Подпис:

Издаде: ЛЮБОМИР МИХАЙЛОВ НАНГЬРОВ



ОБЩИНА САМОКОВ, обл. СОФИЙСКА
Общинска администрация
Вх № 05124-5894-8314

ИСКАНЕ

ОТНОСНО: Придобиване право на собственост върху земеделска земя от общински поземлен фонд (ПИ №65231.917.326, ползван по договор за наем №з.з.383 от 01.07.2016 г.) съгл. чл. 24д от ЗСПЗЗ

Посоченият общински имот, намиращ се в м. Радината воденица, ползвам от 2006 г., като редовно плащам дължимия наем. С много труд и лични средства го превърнах от изоставено и пустеещо място в облагороден терен с трайни насаждения, включващи дендрариум от разнообразна декоративна дървесна и храстова растителност, много овощни дървета (ябълки, круши, череши, праскови и др.), плодни храсти (малини, капини, касис, американска черна и червена боровинка, камчатска боровинка и др.) и тополово насаждение. В имота съм създал и зеленчукова градина.

Засадените насаждения от местни и чуждоземни видове са своеобразна растителна банка, която използвам за добиване на размножителни материали при вегетативно и семенно размножаване и при присаждане (ашладисване) на интересни декоративни форми и овощни видове. Понякога тук се провеждат практически наблюдения с учениците от специалност „Горско стопанство“ на ПТГ „Н. Й. Вапцаров“ за запознаване на място с наличните видове дървета и храсти.

От над 30 г. се занимавам със създаване и отглеждане на бонсаи. Колекцията ми наброява над 100 екземпляра, като почти половината от тях вече се доближават до качествата на класическите бонсаи. Досега съм правил няколко изложби на бонсаи в Самоков и една в София и те винаги са посрещани много добре от посетителите. Предвид съществуващия интерес у хората за запознаване с изкуството на бонсаи и желанието им да се срещнат на живо с тази уникална красота, възнамерявам да създам в

рамките имота една постоянна експозиция на открито сред съществуващата растителност. След реализацията на намерението ми този обект би се превърнал в една оригинална забележителност на нашия град.

За понататъшното поддържане и развитие на насажденията и на имота като цяло, вкл. и за създаването на окритата експозиция, моля да бъде удовлетворено искането ми да придобия право на собственост върху горепосочения имот по реда и начина предвидени в закона, и съобразно на вътрешните нормативни актове на Община Самоков.

Прилагам: 1. Договор №з.з.383/01.07.2016 г. – 1 бр. копие

2. Фактури за платения наем (2016 – 2024 г.) – 9 бр. копия

гр.Самоков

13.09.2024 г.

С уважение :


Петър Чарийски

ДОГОВОР № 3.3.383

за отдаване под наем на недвижим общински имот-земеделска земя
Днес, 01.07.2016г. /първи юли две хиляди и шестнадесета година/ в гр. Самоков, в изпълнение на решение на ОбС-Самоков № 226/21.04.2016г., се сключи настоящият договор между:

ОБЩИНА САМОКОВ, с БУЛСТАТ: 000776491, представлявана от **Владимир Владимиров Георгиев** – на длъжност КМЕТ на общината, адрес и седалище на управление: гр. Самоков, ул. Македония № 34, наричана по-долу за краткост **“НАЕМОДАТЕЛ”**, от една страна и **ПЕТЪР ГЕОРГИЕВ ЧАРИЙСКИ**, с ЕГН: 5803077302, **Славейков** № 1, наричан по-долу за краткост **“НАЕМАТЕЛ”**

Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. Предмет на настоящия договор е предоставянето под наем на земеделска земя общински имот, както следва:

- ПИ №: 65231.917.326, с площ 5,722 дка, начин на трайно ползване: **зеленаукова градина**, находящ се в м. „Радината воденица”, землището на гр. Самоков, актуван като частна общ. собственост с АОС № 5045/07.11.2005г./вписан в Службата по вписвания при Районен съд Самоков на 30.12.2005 г. под № 3839/30.12.2005г., под № 119, том XV, пот. дело № 3150, партидна книга том 37/, при граници и съседи на имота: имоти с №№ 65231.917.336, 65231.917.513, 65231.917.321, 65231.917.325, 65231.912.522, 65231.917.547, 65231.917.512, 65231.917.328.

Имотът ще се използва от наемателя за земеделски цели – за трайни насаждения.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ НАЕМОДАТЕЛЯТ Е ДЛЪЖЕН:

1. Да предостави на наемателя посочения в Раздел I, т. 1 имот в деня на влизане в сила на договора.
2. Да осигури на наемателя свободното и безпрепятствено ползване на наетия имот.
3. Всички извършени от наемателя подобрения /огради, канали и др./ в имота остават безвъзмездна собственост на наемодателя, като същия не дължи заплащане на стойността им, след изтичането или прекратяването на договора.

НАЕМАТЕЛЯТ Е ДЛЪЖЕН:

4. Да приеме определения в Раздел I, т.1 имот в деня на влизане в сила на настоящия договор, като го използва съгласно договореното предназначение.
5. Да заплаща годишна наемна цена в размер на 114,44 /словом: сто и четиринадесет лв. и 44 ст./ лв. без ДДС. Цената е определена съгласно решение на ОбС-Самоков № 226/21.04.2016г..
6. Да не преотстъпва ползването на наетия имот и съоръженията към него на трети лица както и да не сключва договори за съвместна дейност с трети лица, чийто предмет е настоящия общ. имот.

III. НАЕМНА ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

7. Наемателят се задължава да заплаща договорената годишна наемна цена съгласно чл. 5, Раздел II на настоящия договор, най-късно в срок до 31 юли за всяка текуща година по договора, в брой на касата на Община Самоков или по банкова сметка: IBAN-BG 40 CECB 9790 8462 1198 01, BIC-CECBBGSGF, код за вид плащане: 44 42 00-„ЦКБ” АД-клон Самоков..

8. Наемодателят може да актуализира наемната цена, съгласно официално публикувани данни от НСИ за инфлационния индекс на потребителските цени/на тримесечие, на шестмесечие, годишно/ или съгласно Решение на ОбС – Самоков, като изготви допълнително споразумение към настоящия договор.

IV. СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА

9. Настоящият договор се сключва със срок на действие **10/десет/ години** – от 01.07.2016 г. до 30.06.2026 г. Ако наетия имот не се използва съгласно договореното предназначение – за земеделски цели– договорът се прекратява преди изтичането на посочения срок.

V. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

10. Договорът се прекратява с изтичане на срока по Раздел IV, т. 9.

11. Всяка от страните по договора може да го прекрати преди изтичането на този срок, като отправи писмено предизвестие с обратна разписка до другата страна най-малко един месец предварително.

12. Освен в случаите по т. 10 и т. 11, наемодателят може едностранно да прекрати договора, когато наемателя не изпълнява поотделно или заедно всяко едно от цитираните по-долу задължения:

А/ Не плаща наемната цена в договорените срокове и не изпълнява задълженията си по Раздел III, т. 8 – подписване на допълнително споразумение за актуализиране на наемната цена.

Б/ Не ползва имота съгласно договореното предназначение.

В/ Преотстъпва ползването на имота на трети лица.

Г/ Сключва договори за съвместна дейност с трети лица, като им предоставя за ползване наетия общински имот.

13. Наемодателят може едностранно да прекрати договора за наем с едномесечно предизвестие при промяна на собственика на имота.

VI. САНКЦИИ

14. При неизпълнение на паричното задължение, наемателят дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. За действително претърпени вреди в по-висок размер, наемодателят може да иска обезщетение съобразно общите правила.

15. Всички възникнали спорове между страните при изпълнение на настоящия договор ще се уреждат по доброволен път чрез преговори, а при несъгласие – от компетентен съд.

16. За всички неуредени въпроси в настоящия договор ще се прилагат разпоредбите на ЗЗД, Закона за общинската собственост, Наредба № 4, приета от ОбС – Самоков, както и други нормативни актове, уреждащи въпросната материя.

Настоящият договор е изготвен в 3/три/ еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните по него, един-за Службата по вписвания и влиза в сила от **01.07.2016 г./първи юли две хиляди и шестнадесета година/**.

ДОГОВАРЯЩИ СТРАНИ:

НАЕМОДАТЕЛ:

/Владимир Георгиев/
Кмет на Община Самоков



НАЕМАТЕЛ:

/Петър Георгиев Чарийски/

Съгласувал.....

/К. Ангелова-ст. юристконсулт/

Изготвил: И. Малинчева-гл. експерт

И. Малинчева

ДОКЛАД

**За извършена експертна оценка
На недвижим имот**

Обект:

Поземлен имот с идентификатор № 65231.917.326 с площ от 5722 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина в м. "Радината воденица" земл. гр. Самоков съгласно одобрената със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта на гр. Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 5045/2005г., вписан в служба по вписванията за продажба по чл.35 ал.1 от ЗОС чрез търг или конкурс

Възложител: ОБЩИНА САМОКОВ

Ефективна дата на оценката: 14.10.2025 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.№ ОСК25-ГР94-2314 1 от
10.10.2025г.

Изпълнител:

ОНИМ ООД с управител инж.
Юлиян Янков Пальов

Общи данни:

Ефективна дата на оценката - 14.10.2025г.

Фиксинг на БНБ за 1 EUR - 1.95583

Обект -

Поземлен имот с идентификатор № 65231.917.326 с площ от 5722 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина в м."Радината воденица" земл. гр.Самоков съгласно одобрената със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта на гр.Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 5045/2005г., вписан в служба по вписванията за продажба по реда на чл.35 ал.1 от ЗОС – чрез търг или конкурс

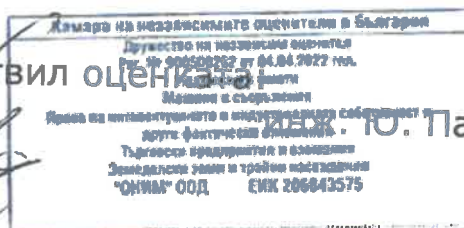
Цел на оценката - Определяне на настояща справедлива пазарна стойност на недвижимия имот

Резултати от оценката:

Окончателно закръглена стойност :

49 023 лв. /четиридесет и девет хиляди двадесет и три лева лева/- 8,57 лв./кв.м.

Изготвил оценката:



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 № 900500262, издаден от Камарата на независимите оценители в България

3. Предмет на оценката:

Поземлен имот с идентификатор № 65231.917.326 с площ от 5722 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина в м. „Радината воденица“ земл. гр. Самоков съгласно одобрената със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта на гр. Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 5045/2005г., вписан в служба по вписванията

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 вещни 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 землището на гр. Самоков- югоизточно от южната регулационна граница на града. Районът представлява земеделски земи и няма изградена инфраструктура - водопровод, канализация и електроснабдяване.

Град Самоков е населено място от II-категория съгласно категоризацията на общините, кметствата, районите и населените места в Република България. Според строителните зони на гр.Самоков, имотът попада извън регулационните граници.

Поземлен имот с идентификатор № 65231.917.326 е с площ от 5722 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина в м."Радината воденица" земл. гр.Самоков съгласно одобрената със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта на гр.Самоков.

Поземленият имот е извън регулационните граници на града и представлява земеделска земя - зеленчукова градина. Поземленият имот е празен, незастроен, неограден, без ясно обозначени граници на място. Същият е при съсед: ПИ с идентификатори №№ 65231.912.522, 65231.917.325, 65231.917.328, 917.336, 917.512, 917.513, 917.547. В имота няма ток и вода както и около имота.

Съгласно окончателния проект на Общия устройствен план на КТЛ „Самоков-Боровец-Бели Искър“, одобрен със Заповед № РД02-14-432/2005г. на Министър на МРРБ, имотът попада в територия на обработваеми земеделски земи-ниви, т.е. не подлежи на промяна на предназначението.

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 имущества 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:

- АОС № 5045/2005 г.
- Скица от 2025 г. от СГКК;
- Удостоверения 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

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.” Като база за сравнение са използвани реализирани сделки от Община Самоков по реда на чл.35 ал.1 от ЗОС-продажби чрез търг с явно наддаване на поземлени имоти с трайно предназначение на територията: земеделска, 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.
1.	ПИ 52249.2.189 с площ 2732 кв.м.- з.з. земл.с.Ново село (№ 1800)	24419,10	8,94	1,20	1,00	1,10	1,10	9,83
2.	ПИ 23039.6.311 с площ от 41672 кв.м. – з.з.с.Доспей (№ 1679)	163084	3,91	1,50	1,00	1,00	1,16	4,54
3.	ПИ 23039.6.312 с площ от 5998 кв.м. – з.з.с.Доспей (№ 1679)	39155	6,53	1,00	1,00	1,00	1,00	6,53
4.	ПИ 65231.917.1535 с площ 2045 кв.м. – з.з.Самоков	20741	10,14	1,00	1,00	1,00	1,00	10,14
	Средно претеглена ст-ст							7,76

Забележка данните са от Регистъра на разпоредителните сделки в Община Самоков за реализираните през 2024-2025 г. сделки от Община Самоков по реда на чл.35 ал.3 от ЗОС.

Данните показват, че средната цена за 1 кв.м. за поземлени имоти от типа на оценявания-с трайно предназначение на територията: земеделска в гр.Самоков е 7,76 лв./кв.м. Отчитайки факта, че сделките са реални и са осъществени от Община Самоков оценителят приема цена от **8,00 лв./кв.м.**, при което за **Поземлен имот с идентификатор № 65231.917.326 с площ от 5722 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина в м."Радината воденица" земл. гр.Самоков съгласно одобрената със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта на гр.Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 5045/2005г., вписан в служба по вписванията определя пазарна стойност в размер на**

45776 лв./четиридесет и пет хиляди седемстотин седемдесет и шест лева/.

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

Оценка по метода на вещната стойност изготвена съобразно Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

Съгласно Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г. с последно изменение ДВ бр.55/2017 г.) цената на земеделската земя изразява цената в левове на декар, като са приети начални цени и съответните коефициенти за диференциране, които приложени към оценяваните имоти са следните:

Начална цена - **630 лв./дка** - при категория на земята 1/първа/.

Рентна бонификация за ориенталски тютюн -0

Рентна бонификация за картофи-0

Коефициент за площ на имота **(+0,05)** за площ от 5 дка. до 10 дка.

Коефициент за поливност - 0

Коефициент за отстояние от основни пазари /над 50 до 60 км. от град София-/ - **(0,20)**

Коефициент за отстояние от плажна ивица- 0,00

Коефициент за отстояние от границата на най-близката урбанизирана територия - **(0,20)**- до 1,0 км.

Граничещ с път с трайна настилка - **0,00**

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

Общ корекционен коефициент = $1 + 0,05 + 0,20 + 0,20 = 1,45$

Следователно $630 \times 1,45 = \mathbf{913,50 \text{ лв./дка.}}$

Тъй като посочения метод за оценка се прилага за установяване паричната равностойност на земеделската земя при продажба между държавата и физически и юридически лица, 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 предвид характера и състоянието на оценявания имот **65231.917.326**, неговото местонахождение, обстоятелството че съгласно общия устройствен план имотът **имотът не подлежи на промяна предназначението**, както и анализирайки икономическото състояние на района, оценителят приема пазарен коефициент 10, при което за

За **ПИ № 65231.917.326** с площ от **5722 кв.м.**, трайно предназначение на територията: **земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина** определя пазарна стойност след закръгление в размер на

52 270 лв. /петдесет и две хиляди двеста и седемдесет 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	Тегловен коефициент	Претеглена стойност
1.	По метода на пазарните аналози	45 776	0,50	22 888
2.	По метода на вещната стойност	52 270	0,50	26 135

Отчитайки всички тези факти, по състоянието на оценявания имот, неговото местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, оценителят предлага относно оценявания имот **Поземлен имот с идентификатор № 65231.917.326 с площ от 5722 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина в м."Радината воденица" земл. гр.Самоков съгласно одобрената със Заповед № РД-18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АК кадастрална карта на гр.Самоков, актуван с Акт за частна общинска собственост № 5045/2005г., вписан в служба по вписванията пазарна стойност в размер на 49 023 лв. /четиридесет и девет хиляди двадесет и три лева лева/- 8,57 лв./кв.м.**

14.10.2025 г.

Управител:

инж. Юлиян Янков Пайков

