

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА САМУИЛ

БУЛ

505928

УТВЪРЖДАВАМ: ...

(пс

.....

ат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС

ОБЛАСТ РАЗГРАД

Областен център гр. Исперих
Вх. рег. № 2332 / 24.09.2024 г.
Акт № 104 том 8 / дело № 1537/2024 г.
Партидна книга: том 63939 стр. 110
Имотна партида 22331
Д.Т. / к.в. по впр

АКТ № 5597

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I

Досие 5597

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	17.09.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост и Заповед №ДС-13/28.06.2024г. на Областния управител на област Разград.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – незастроен с идентификатор 65276.501.951 (шестдесет и пет хиляди двеста седемдесет и шест/точка/петстотин и едно/точка/деветстотин петдесет и едно) с площ от 970 (деветстотин и седемдесет) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За второстепенна улица по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Самуил, одобрени със Заповед РД-18-112/07.12.2021 г. на Изпълнителен директор на АГКК.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Адрес на поземления имот: с.Самуил, община Самуил, област Разград.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти: 65276.501.18, 65276.501.1087, 65276.501.16, 65276.501.959, 65276.501.1041, 65276.501.17, 65276.501.909.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3628,80 (три хиляди шестстотин двадесет и осем лева и осемдесет стотинки) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ : Гл. специалист „ОСКГ“ Халисе Емин Халид	
..... /Подпис/	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Имот с партиден № 6706F12855	



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РАЗГРАД

п.к. 7200, ул. "БУЗЛУДЖА" №2, ет.6 и 7, 084/661355,
razgrad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-931067-13.09.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 65276.501.951

С. Самуил, общ. Самуил, обл. Разград

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-112/07.12.2021 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

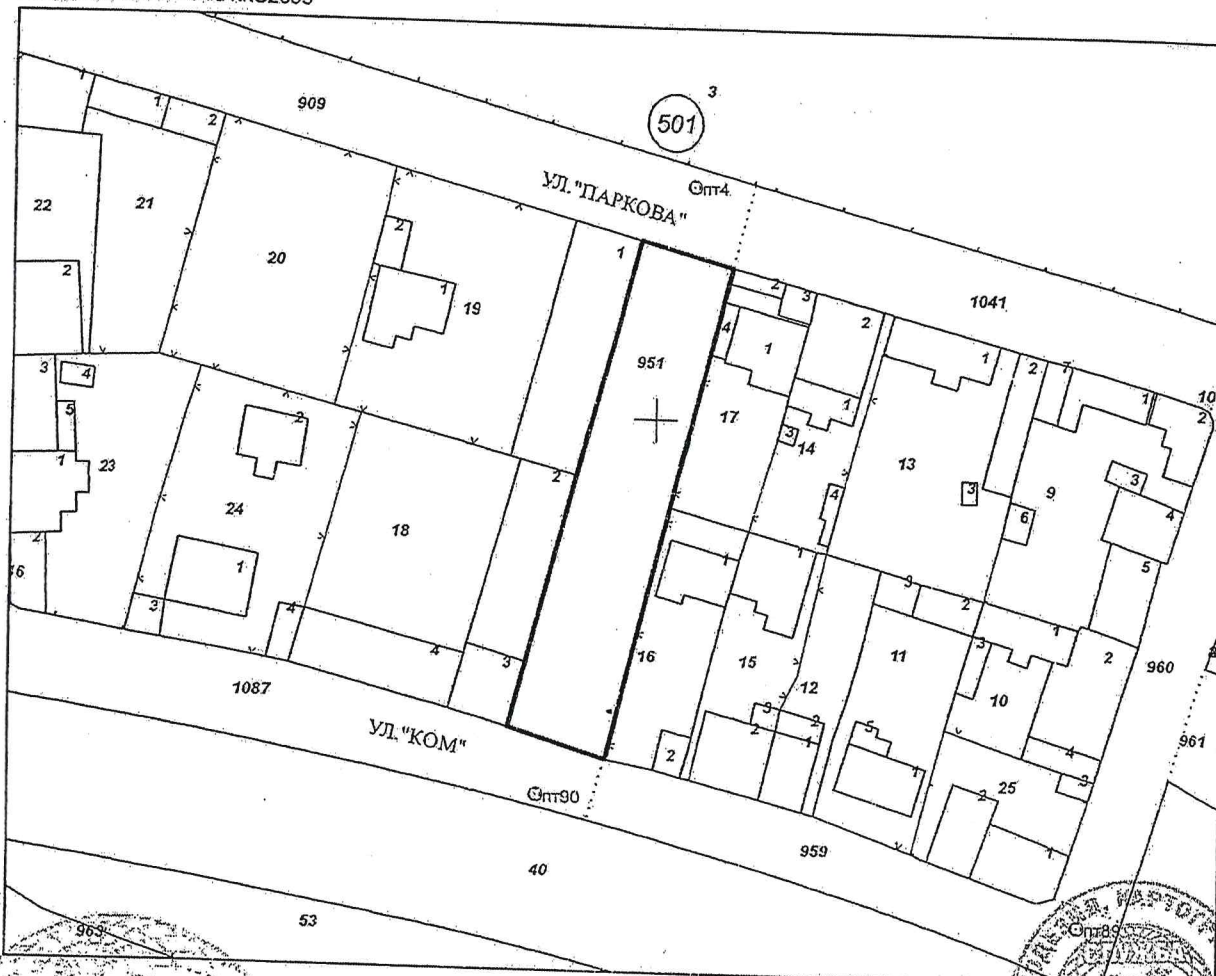
Адрес на поземления имот: с. Самуил

Площ: 970 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За второстепенна улица

Координатна система ККС2005



М 1:1000

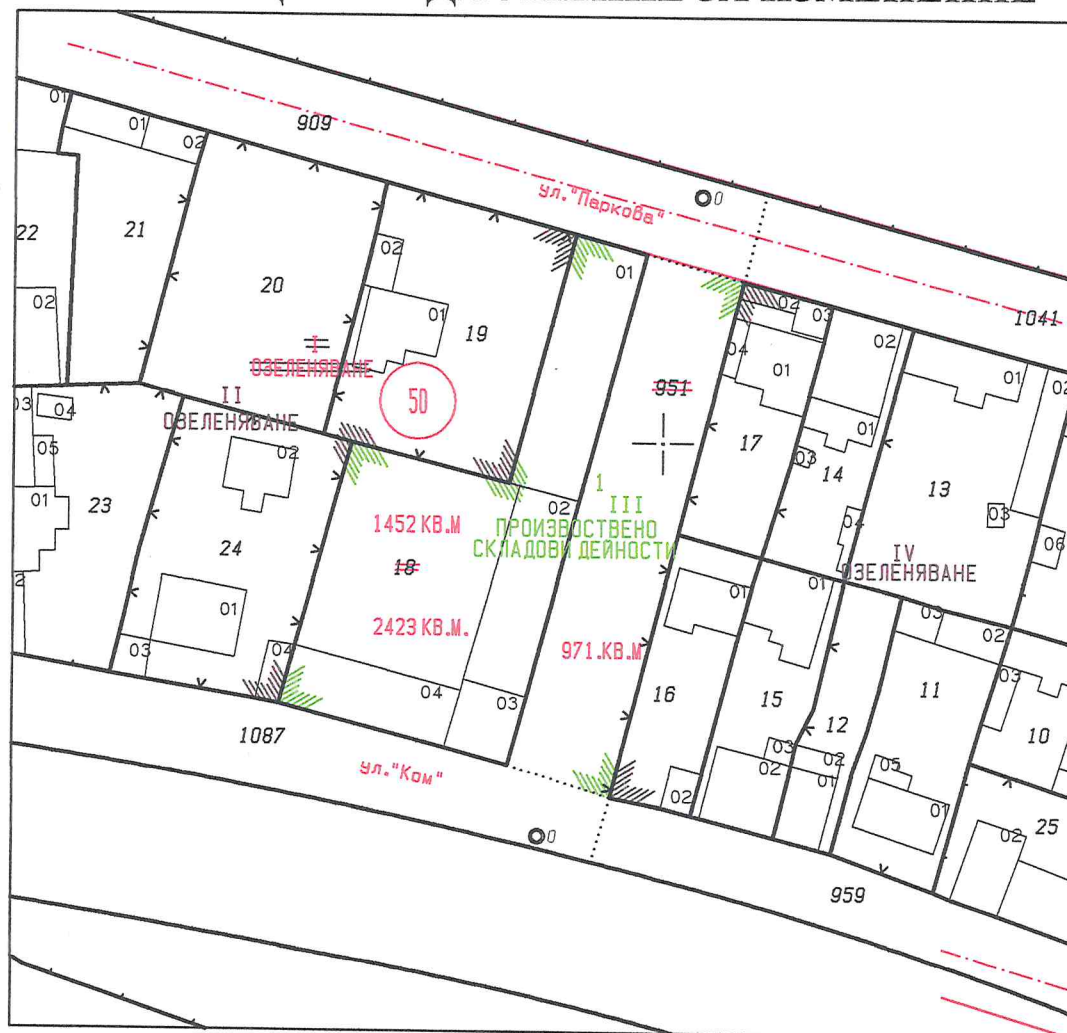
Преишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: няма

Скица № 15-931067-13.09.2024 г. издадена въз основа на
ящ № 01-504150-13.09.2024 г.

Реджеб ОЗЛ Самуил

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, U=SoDa, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.37=NRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency

СКИЦА- ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ



Площ на новообразувания имот

УПИ-III-1 с площ- 2423кв.м.



„ГЕО-5“ ЕООД – гр.РАЗГРАД	
Обект:	УПИ III-1 от кв.50 по плана с. Самуил общ. Самуил
Възложител:	ОБЩИНА САМУИЛ
Чертеж:	ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ
Проектант:	
Управител:	
Възложител:	У - 1
Машаб: 1: 1000	
Дата: 02.2025г.	
Чертеж: 1 - 2	



ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000175 / 20.02.2025 г.
РНУ: ab724112-5061-40a5-b395-d1658c5e5848

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 САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6706F12855, находящ се в 7454 с.САМУИЛ, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през 2021 г., идентификатор на поземления имот 65276.501.951 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 65276.501.951	970,00		1/1	3 628,80	3 628,80

данъчната оценка на гореописания имот е: 3628.80 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 3628.80 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 80 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА САМУИЛ - собственик		Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 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. № 6706000175/20.02.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 20.02.2025 г.

Подпис:

Издам:

Младши експерт

г. Идириз



Дата на доклад: 6.1.2025
Оценител: Мирослав Милиджиев
Тел.: 0894330505
E-mail: mmilidjiev@abv.bg

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

Обект на оценяване: Поземлен имот с идентификатор 65276.501.951

Местоположение: с. Самуил

Начин на използване към
момента на оценка: УПИ

Възложител: ОБЩИНА САМУИЛ

Цел на оценката: Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот

Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Документ (№, дата, Акт №5597 за частна общинска собственост 17.09.2024г Скица за поземлен имот №15-931067-издадена от): 13.09.2024г.

ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

Поземлен имот - незастроен с идентификатор 65276.501.951 с площ от 970,00кв.м. Трайно предназначение на територията : Урбанизирана. Начин на трайно ползване : второстепенна улица.Граници на имота : 65276.501.16, 65276.501.17, 65276.501.18, 65276.501.909, 65276.501.959, 65276.501.1041, 65276.501.1087

Поземлен имот - незастроен с
идентификатор 65276.501.951 970,00

Поземлен имот - незастроен с
идентификатор 65276.501.951

Приета площ
(кв. м): 970,00

Урегулиран /Неурегилиран: урегулиран
Правилна /неправилна форма: правилна

Параметри на застрояване

Релеф: равнинен
Използва се като: незастроен терен за "за второстепенна
улица "

Кинт -
Плътност -
Предназначение "за
второстепенна
улица"

Лице към път /м/: -
Комуникации:

Електричество х
Вода х
Централно отопление - Канализация -

Документ/Дата
Газ -
Локално отопление -

II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност“ е: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

Сравнителен метод - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ	Стойност в Лева	Стойност в Евро	Тежест
Метод на сравнителната стойност	7 199,50	3 681,06	100%
Пазарна Стойност	7 199,50	3 681,06	

Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблицы - Приложение №1 към доклада.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	ЛЕВА	лв./ кв.м	ЕВРО	€/ кв.м
Пазарна Стойност	7 200	7,42	3 681	3,79

Срок на 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са **валидност на оценката:** настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител:
Ми

(печат/подпис)

Муниципальное предприятие
«Управление делами администрации
Муниципального района
«Солонешковский район»
Почтовый адрес: 251025, г. Солонешки
Телефон: 251025-1000

Приложение № 1

Обект на оценяване:	Поземлен имот с идентификатор 65276.501.951
Местоположение:	с. Самуил
Възложител:	ОБЩИНА САМУИЛ

Elements of comparison Елементи на сравнение	Subject property Оценяван имот	Comparable A Аналог А	Comparable B Аналог В	Comparable C Аналог С
date / Дата	ян.25	ян.25	ян.25	ян.25
surface / Площ	970,00	1 900	2 700	1 250
SELL PRICE EUR / Цена евро		6 136	3 068	8 181
Sell price per sqm (EUR/sqm) Цена, за кв.м. (евро/м2)		€ 3,23	€ 1,14	€ 6,54
Type of comparable Вид аналог				
УПИ				
Type of comparable Вид аналог		offer / оферта	offer / оферта	offer / оферта
Correction % / Корекция %		0%	0%	0%
Correction value / Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,23	€ 1,14	€ 6,54
Location / Локация				
<i>Местоположение</i>	<i>с. Самуил</i>	<i>с. Богданци</i>	<i>с. Хърсово</i>	<i>с. Самуил</i>
Correction % / Корекция %		10%	20%	-5%
Correction value / Корекция стойност		€ 0,32	€ 0,23	-€ 0,35
Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,55	€ 1,37	€ 6,19
Physical characteristics / Физически параметри				
Size and shape / Размер и форма	970,00	1 900	2 700	1 250
Correction % / Корекция %		0%	0%	0%
Correction value / Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,55	€ 1,37	€ 6,19

Available utilities / Инфраструктура				
Utilities (electr / water / sewage / gas / heating) Ток/вода/канал/газ/отоплени е	Ел; ВиК	Ел; ВиК	Ел; ВиК	Ел; ВиК
Correction % / Корекция %		0%	0%	0%
Correction value / Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,55	€ 1,37	€ 6,19
Technical conditions / технически условия				
Technical conditions Технически условия	равнинен терен с правилна форма	равнинен терен с правилна форма	равнинен терен с правилна форма	равнинен терен с правилна форма
Correction % / Корекция %		0%	0%	0%
Correction value / Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,55	€ 1,37	€ 6,19
Optimal use / Оптимална употреба				
Optimal use / Оптимална употреба	ид.ч. от УПИ	незастроен терен	незастроен терен	незастроен терен
Correction % / Корекция %		0%	20%	0%
Correction value / Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,27	€ 0,00
Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,55	€ 1,64	€ 6,19

Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,55	€ 1,64	€ 6,19
Net total correction Обща нетна корекция	(absolute/ абсолютна) (%)	€ 0,32 10%	€ 0,50 44%	-€ 0,35 -5%
Gross total correction Обща брутна корекция	(absolute/ абсолютна) (%)	€ 0,32 10%	€ 0,50 44%	€ 0,35 5%
Площ (м2)	970,00			
Opinion EUR / sqm Мнение евро/м2	3,79			
Value EURO/ Стойност в Евро	3 681,06			
Стойност в ЛЕВА	7 199,50			
exchange rate / курс	1,95583			
Date / дата	6.ян.25			

АНАЛОГ 1	Продава КЪЩА област Разград, с. Богданци
Източник:	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j168292901640928&slink=bfeoxl&f1=1
АНАЛОГ 2	Продават се четири броя съседни парцела в с. Хърсово, общ. Самуил. Първият е с площ 1085 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, вторият е с площ 1284 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, третият е с площ 1913 кв. м. с НТП: друг вид нива, а четвъртият парцел е с площ 2149 кв. м. с НТП: друг вид нива.
Източник:	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169882442219354&slink=bfeoxl&f1=1
АНАЛОГ 3	Парцелът е с площ от 1250 кв. м. намира се в строителните граници на с. Самуил, в местност (квартал), на 200 метра от Училище, и 350 метра от Общината.
Източник:	https://realistimo.com/bg/buy/offer-c256d6f2-1cde-4d21-9e3f-6aa54f88c256/

