



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

ОБЩИНА САМУИЛ  
БУЛСТАТ 000505928

УТВЪРЖДАВАМ: .....  
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:  
инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС

АКТ № 5129  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ОБЛАСТ РАЗГРАД  
Община ар. Искерих  
Вх. рег. № 1609 21.06.2022 г.  
Акт № 131 том 6 /дело № 1137/20 г.  
Партидна книга: том \_\_\_\_\_ стр. \_\_\_\_\_  
Имотна партида 988-1606/22 г.  
Д.Т. \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_ 20 г.

Регистър I  
Досие 5129

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 01.06.2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ                                             | Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА                                      | Поземлен имот – незастроен с идентификатор 29218.501.173 (двадесет и девет хиляди двеста и осемнадесет/ точка/ петстотин и едно/точка/сто седемдесет и три) с площ от 2188 (две хиляди сто осемдесет и осем) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м.) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Желязковец, одобрени със Заповед РД-18-117/07.12.2021 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: имот номер:173 (сто седемдесет и три арабско), квартал: 44 (четиридесет и четири арабско), парцел III (три римско). |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА                                     | Адрес на поземления имот: с. Желязковец, община Самуил, област Разград, ул."Любен Каравелов" №2-А.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА                                             | Поземлени имоти: 29218.501.172, 29218.501.596, 29218.501.175, 29218.501.174, 29218.501.523.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 4568,50 (четири хиляди петстотин шестдесет и осем лева и педесет стотинки) лв.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                                                                                   | Няма                                                                                                                                  |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА<br>СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО<br>АКТОВЕ                                                                                                  | АЧОС №2197/08.07.2014 г.<br>Акт №171, том 8 , рег.№2011, дело 1534 от 24.07.2014 г.,<br>издаден от Съдия по вписванията - РС Исперих. |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил<br>на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост. |                                                                                                                                       |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:<br>Гл. специалист „ОСКГ“<br>Халисе Емин Халид                                                                                  | <br>.....<br>/Подпис/                                |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ:<br>Имотна партида №6706Н9741                                                                                                        |                                                                                                                                       |



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-36662-08.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 29218.501.173

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Желязковец, общ. Самуил, обл. Разград, одобрени със Заповед №РД-18-117/07.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Желязковец, п.к. 7255, ул. ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ №2-А**

Площ: **2188 кв.м**

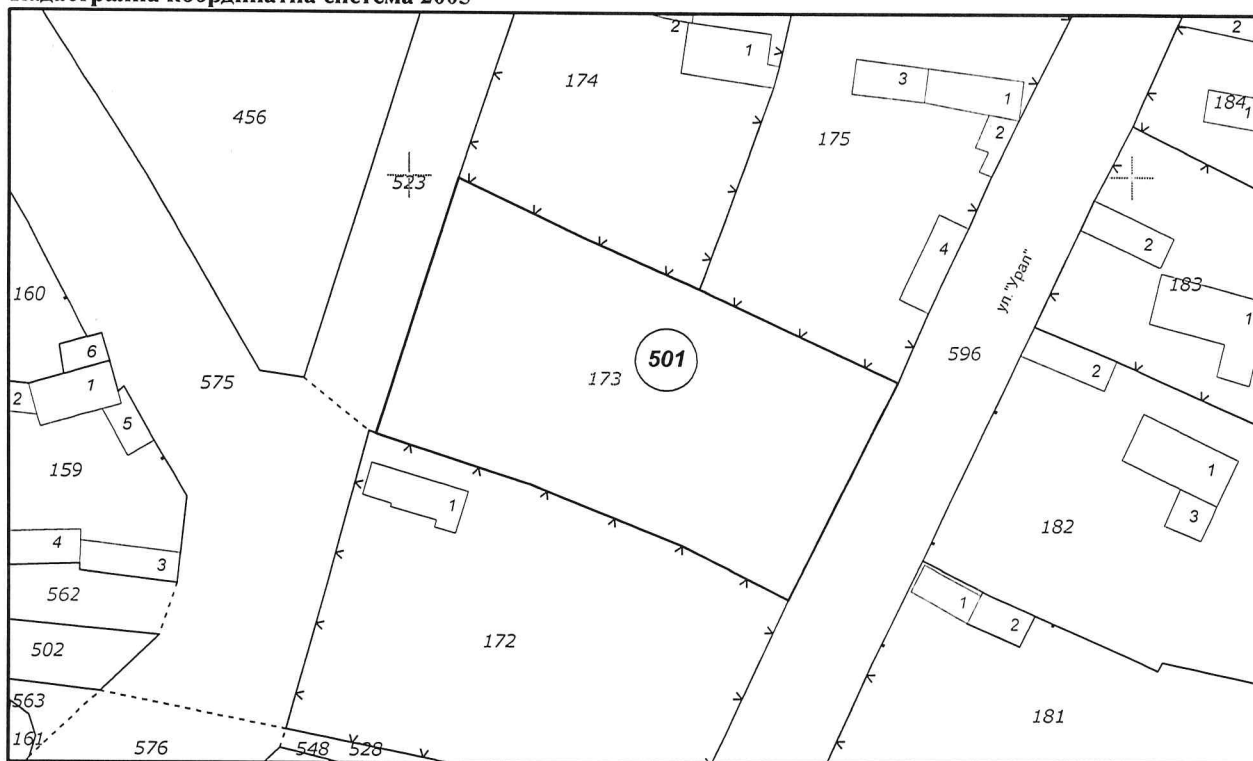
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **173, квартал: 44, парцел: III**

Кадастрална координатна система 2005

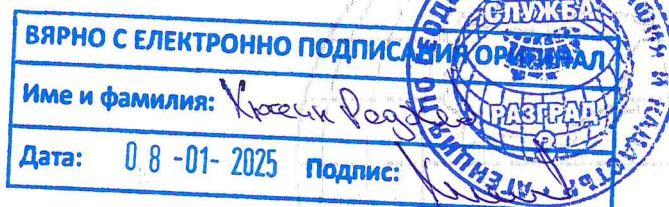


М 1 : 1000

Съседни: 29218.501.175, 29218.501.596, 29218.501.523, 29218.501.174, 29218.501.172

Собственици по данни от КРНИ:  
**000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Скица №15-36662-08.01.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-12595-08.01.2025 г.  
Код за достъп: b21db0d5d40e





|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| ВЕРНО С ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНЫМ ОФИЦИАЛОМ |       |
| ИМЯ И ФАМИЛИЯ:                          |       |
| Подпись:                                | Дата: |



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. 2 от 2

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 131, том 6, рег. 1609, дело 1137 от 21.06.2022г.,  
вписан в Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

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



Скица №15-36662-08.01.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-12595-08.01.2025 г.  
Код за достъп: b21db0d5d40e

CN=eng. Milen Dimiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
08.01.2025 13:13:28



Имя и фамилия: \_\_\_\_\_  
Подпись: \_\_\_\_\_  
Дата: \_\_\_\_\_



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

Изх. № 6706000757 / 24.07.2025 г.  
РНУ: 7a1bfb13-33ba-4e75-8be8-440b65b72783

### 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 № 6706Н9741, находящ се в 7255 с.ЖЕЛЯЗКОВЕЦ ул.ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ N: 2 А, планоснимачен номер 29218 от ..... квартал 501, УПИ парцел 173 одобрен през 2021 г. , идентификатор на поземления имот 29218.501.173 и представляващ

| Обект                                | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя<br>идентификатор: 29218.501.173 | 2 188,00      |               | 1/1                      | 4 568,50             | 4 568,50           |

данъчната оценка на гореописания имот е: 4568.50 лв. словом  
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 4568.50 лв. словом  
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 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 | 000505928 | Няма непогасени задължения  |

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. № 6706000757/24.07.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО  
ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ, актуални към 24.07.2025 г.

Подпис: .....  
Издал: Недим Нихат Идириз  
Младши експерт



Дата на доклад: 15.7.2025

Оценител: инж. Павлин Колев

## **ДОКЛАД**

### **за определяне на пазарна стойност на недвижим имот**

#### **I. ОБЩО ОПИСАНИЕ**

Обект на оценяване: ПИ с ид. 29218.501.173

Местоположение: с. Желязковец, п.к. 7255, ул. ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ №2-А

НТП: Ниско застрояване (до 10 m)

Възложител: Община Самуил

Цел на оценката: Определяне на пазарна стойност на земеделски земи.

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

#### **ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ**

Документ (№, дата, издадена  
от):

Скица (№, дата, издадена от): <https://kais.cadastre.bg/bg/Map>

#### **Обекти на оценката**

Поземлен имот с ид. 29218.501.173, находящ се в област Разград, община Самуил, с. Желязковец, п.к. 7255, ул. ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ №2-А, НТП: Ниско застрояване (до 10 m), с площ от 2188 кв.м.



## II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

### МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

В оценителският доклад се съблюдават изискванията на възприетите стандарти за бизнес-оценяване, съгласно "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" (приета с ПМС № 113 / 31 май 2002 година, обнародвана в Държавен вестник брой 57 от 2002 година, в сила от 11 октомври 2002 година) СБО – 1/2002 г. до СБО – 7/2002 г. Оценителският екип също така прилага общите стандарти и методология на RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), както и на TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

#### СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки и оферти през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни/икономически/характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- \* Предназначение на сравняваните обекти;
- \* Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност ;
- \* Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- \* Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 дка за съответния обект по отношение на сравнявания. Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

Където стойността на различията се характеризира със следните коефициенти в плюс или минус:

Кф - коефициент за функционалност

Км - коефициент за местоположение и инфраструктура

Кс- коефициент за състояние

Подробни описания на методологията са представени в приложената изчислителна таблица.



| Пазарна стойност       | Пазарна стойност в<br>Лева | ПС на имота в (лв./кв.м.) |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|
| ПИ с ид. 29218.501.173 | 9 957 лв.                  | 4,55 лв.                  |

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

#### ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

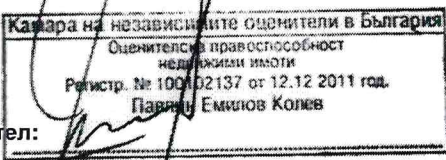
Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- 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.
- Заключениета 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:

- 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 и бъдещ момент;
- 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 укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител:


  
(печат/подпис)



|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| Обект на оценяване: | ПИ с ид. 29218.501.173                             |
| Местоположение:     | с. Желязковец, п.к. 7255, ул. ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ №2-А |
| Възложител:         | Община Самуил                                      |

**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ**

| Елементи на сравнение           | Оценяван имот  | Аналог А       | Аналог В       | Аналог С       |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Дата                            | юли.25         | юли.25         | юли.25         | юли.25         |
| Площ на парцела, в кв.м.        |                | 1 524          | 610            | 1 300          |
| Продажна/офертна цена в лева    |                | 12 500         | 7 000          | 15 000         |
| Продажна/офертна цена лв./кв.м. |                | 8,20 лв.       | 11,48 лв.      | 11,54 лв.      |
| Вид аналог                      |                | оферта         | оферта         | оферта         |
| Корекция %                      |                | -12,0%         | -12,0%         | -12,0%         |
| Корекция стойност               |                | -€ 0,98        | -€ 1,38        | -€ 1,38        |
| Коригирана цена                 |                | 7,22 лв.       | 10,10 лв.      | 10,15 лв.      |
| Местоположение                  |                | с. Дянково     | с. Просторно   | с. Пороище     |
| Корекция %                      |                | -20,0%         | -15,0%         | -20,0%         |
| Корекция стойност               |                | -€ 9 170,60    | -€ 6 877,95    | -€ 9 170,60    |
| Коригирана цена                 |                | - 9 162,40 лв. | - 6 866,47 лв. | - 9 159,06 лв. |
| Площ /кв.м./                    |                | 1 524          | 610            | 1 300          |
| Корекция %                      |                | 0,0%           | 0,0%           | 0,0%           |
| Корекция стойност               |                | € 0,00         | € 0,00         | € 0,00         |
| Коригирана цена                 |                | 8,20 лв.       | 11,48 лв.      | 11,54 лв.      |
| НТП                             |                | дворно място   | дворно място   | дворно място   |
| Корекция %                      |                | -33,3%         | -33,3%         | -33,3%         |
| Корекция стойност               |                | -€ 2,73        | -€ 3,82        | -€ 3,85        |
| Коригирана цена                 |                | 5,47 лв.       | 7,65 лв.       | 7,69 лв.       |
| Коригирана цена                 |                | 4,48 лв.       | 6,27 лв.       | 6,31 лв.       |
| Нетна корекция                  | абсолютна сума | -€ 3,72        | -€ 5,20        | -€ 5,23        |
|                                 | процент        | -45%           | -45%           | -45%           |
| ПС на имота в (лв./кв.м.)       | 5,69           |                |                |                |
| Дата                            | 15.юли.25      |                |                |                |

|                        | Площ в кв.м. | Корекционен коефициент | Стойност в лева | ПС на имота в (лв./кв.м.) |
|------------------------|--------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| ПИ с ид. 29218.501.173 | 2188,00      | 0,80                   | 9957            | 4,55                      |

|                 |                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>АНАЛОГ 1</b> | Продава ПАРЦЕЛ<br>област Разград, с. Дянково<br>Продава се дворно място в село Дянково с площ от 1524 квадратни метра, в регулация, без ток и вода, но могат да бъдат прекарани!                      |
| <b>Източник</b> | <a href="https://www.imot.bg/obiava-1r170852573638532-prodava-partsel-oblast-razgrad-s-dyankovo">https://www.imot.bg/obiava-1r170852573638532-prodava-partsel-oblast-razgrad-s-dyankovo</a>           |
| <b>АНАЛОГ 2</b> | Продава ПАРЦЕЛ<br>област Разград, с. Просторно<br>Площ: 610 m2<br>Регулация: ДА                                                                                                                       |
| <b>Източник</b> | <a href="https://www.imot.bg/obiava-1r174721477756347-prodava-partsel-oblast-razgrad-s-prostorno">https://www.imot.bg/obiava-1r174721477756347-prodava-partsel-oblast-razgrad-s-prostorno</a>         |
| <b>АНАЛОГ 3</b> | Продава ПАРЦЕЛ<br>област Разград, с. Пороище<br>Продава се дворно място в село Пороище с площ от 1300 квадратни метра, в регулация, без ток и вода, но могат да бъдат прекарани!                      |
| <b>Източник</b> | <a href="https://www.imot.bg/pgqi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r170852573638532&amp;slink=b63o18&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pgqi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r170852573638532&amp;slink=b63o18&amp;f1=1</a> |

