



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА САМУИЛ

БУЛСТАТ 004505000

ОБЛАСТ РАЗГРАД

Служба по вписванията гр. Искерих

Вх. рег. № 3040 / 01.12.2023

Ак. № 700 том 11 / дело № 2138/2023

Наредна книга: том 61012 стр. 3038

Имотна партида

Д.Т. кв.

Съдия по вписв.

УТВЪРЖДАВАМ: ..

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС

АКТ № 5539

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I

Досие 5539

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.11.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост и Заповед №ДС-44/31.10.2023 г. на Областния управител на област Разград.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен поземлен имот с идентификатор 04666.501.83 (нула, четири хиляди шестстотин шестдесет и шест/точка/петстотин и едно/точка/осемдесет и три) с площ от 1381 (хиляда триста осемдесет и един) кв.м. с предназначение: Ниско застрояване (до 10 м.) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Богданци, одобрени със Заповед РД-18-113/07.12.2021 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: имот номер 83 (осемдесет и три арабско), квартал: 7 (седем арабско), парцел: V (пет римско)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Адрес на поземления имот: с.Богданци, община Самуил, област Разград, ул."Надежда/А.Антонов/" №23.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти: 04666.501.82, 04666.501.641, 04666.501.616, 04666.501.84, 04666.501.85.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3148,70 (три хиляди сто четиридесет и осем лева и седемдесет стотинки) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Акт за държавна собственост №12/25.08.1952 г.
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: Партида №6706Н11919	



Изх. № 6706001180 / 24.10.2025 г.
РНУ: 13663378-377b-480c-a287-1b21d8b5f3ee

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 № 6706Н11919, находящ се в 7449 с.БОГДАНЦИ ул.НАДЕЖДА/А. АНТОНОВ/ N: 23, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през 2021 г. , идентификатор на поземления имот 04666.501.83 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 04666.501.83	1 381,00			1/1	3148.70 лв. 1609.91 €	3148.70 лв. 1609.91 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 3148.70 лв. / 1609.91 € словом: ТРИ ХИЛЯДИ СТО ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА и 70 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН И ДЕВЕТ ЕВРО и 91 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 3148.70 лв. / 1609.91 € словом: ТРИ ХИЛЯДИ СТО ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА и 70 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН И ДЕВЕТ ЕВРО и 91 ЕВРО ЦЕНТА

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.

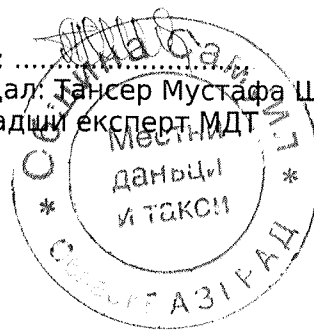
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, 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. № 6706001180/24.10.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА ГР.ИСПЕРИХ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 24.10.2025 г.

Подпис:

Издам: Тансер Мустафа Шентюрк
Младши експерт МДТ



Дата на доклад: 19.10.2025
Оценител: инж. Павлин Колев
Тел.: 0898550545
E-mail: office@ocenitel.bg

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

Обект на оценяване: Поземлен имот с ид. 04666.501.83

Местоположение: област Разград, община Самуил, с. Богданци, ул. НАДЕЖДА/А.АНТОНОВ/ №23

Начин на използване към
момента на оценка: Ниско застрояване (до 10 m)

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,
издадена от): АЧОС № 5539 от 20.11.2023г.
Скица: <https://kais.cadastre.bg/bg/Map>

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 с ид. 04666.501.83, находящ се в област Разград, община Самуил, с. Богданци, ул. НАДЕЖДА/А.АНТОНОВ/ №23, вид територия: Урбанизирана, НТП: Ниско застрояване (до 10 m), площ: 1381 кв.м.

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.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	ЛЕВА	лв./ кв.м	ЕВРО	€ / кв.м
Пазарна Стойност	7 432	5,38	3 800	2,76

1

Определените в оценката пазарни и стойности и използваните величини при изчисляването им са без ДДС.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са 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:

инж. Павлин Колев

(печат/подпис)

Обект на оценяване:	Поземлен имот с ид. 04666.501.83
Местоположение:	област Разград, община Самуил, с. Богданци, ул. НАДЕЖДА/А.АНТОНОВ/ №23

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

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог А	Аналог В	Аналог С
Дата	окт.25	окт.25	окт.25	окт.25
Площ на парцела, в м2		1 524	610	1 300
Продажна/офертна цена в евро		6 393	3 579	7 669
Продажна/офертна цена Евро/квм		4,19	5,87	5,90
Вид аналог		оферта	оферта	оферта
Корекция %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корекция стойност		-€ 0,42	-€ 0,59	-€ 0,59
Коригирана цена		€ 3,78	€ 5,28	€ 5,31
Местоположение		с. Дянково	с. Просторно	с. Пороище
Корекция %		-10,0%	-15,0%	-15,0%
Корекция стойност		-€ 0,42	-€ 0,88	-€ 0,88
Коригирана цена		€ 3,78	€ 4,99	€ 5,01
Площ в кв.м.		1 524	610	1 300
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 4,19	€ 5,87	€ 5,90
Вид и състояние		незастроен парцел	незастроен парцел	незастроен парцел
Корекция %		-22,0%	-22,0%	-22,0%
Корекция стойност		-€ 0,92	-€ 1,29	-€ 1,30
Коригирана цена		€ 3,27	€ 4,58	€ 4,60

Коригирана цена		€ 2,33	€ 2,96	€ 2,98
Нетна корекция	абсолютна сума	-€ 1,86	-€ 2,91	-€ 2,92
	процент	-44%	-50%	-50%
ПС на имота в (€/кв.м)	2,76			
Курс	1,95583			
Дата	19.окт.25			

ОБЕКТ	площ в кв.м.	корекционен коэффициент	стойност в евро/кв.м.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /евро/
Поземлен имот с ид. 04666.501.83	1381,00	1	2,76 €	3 800 €

АНАЛОГ 1	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Дяново Квадратура: 1524 кв.м Регулация:ДА
Източник	https://www.olx.bg/ad/partsel-CID368-ID3xy84.html#129be12d73
АНАЛОГ 2	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Просторно Квадратура: 610 кв.м Регулация:ДА
Източник	https://www.olx.bg/ad/prodava-dvorno-myasto-v-s-ushintsi-CID368-ID85PvP.html#129be12d73
АНАЛОГ 3	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Пороище Квадратура: 1300 кв.м Регулация:ДА
Източник	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r146108713802511&slink=59eybt&f1=1