



О Б Щ И Н А Р А З Л О Г

2760 Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, тел.: 0747/80095, факс: 0747/80081, info@razlog.bg

Вх.№
.....2025г.

ДО
АДВ.ИВАН ДИМИТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАЗЛОГ

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ гр. РАЗЛОГ
С.код Тел.

Регистрови № и дата
Вх. № 6100-400/05.09.2025г.

ДОКЛАД

от инж. Красимир Герчев – Кмет на Община Разлог

Относно: ПРЕКРАТЯВАНЕ НА СЪСОБСТВЕНОСТ

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поземлен имот с идентификатор № 61813.752.461 по кадастралната карта на гр. Разлог, целият с площ от 1412 кв.м., е съсобствен между Община Разлог и Иван Красимиров Рашев, като Община Разлог е собственик на 183/1412 ид.ч. от целия имот съгласно акт за частна общинска собственост № 5811 от 24.07.2025г., а Иван Рашев 1229/1412 ид.ч. по силата на нотариален акт №61, т.ІІ, дело №248 от 2023г.

съгласно разпоредбата на чл.36 от ЗОС прекратяването на съсобственост върху имоти между общината и физически или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. В Наредбата е определено, че съсобствеността се прекратява по предложение на съсобствениците до Кмета на Общината или по инициатива на Кмета на Общината, който внася предложение в общинския съвет за решение.

До Кмета на Общината е депозирано заявление вх.№ 94.00-2192/09.06.2025г. от Иван Красимиров Рашев за закупуване на частта на общината. Прекратяването на съсобственост се извършва чрез делба; продажба на частта на общината; откупуване частта на физическите или на юридическите лица; замяна. Целесъобразно е Общината да продаде своята част на Иван Красимиров Рашев, за да може поземления имот да се ползва в цялост.

Данъчната оценка на идеалните части от 183 кв.м. е в размер на 1058.60(хиляда петдесет и осем лева и шестдевет стотинки)лв.

За имота е изготвена пазарна оценка, съгласно която частта на общината е оценена на 12 640 (дванадесет хиляди шестстотин и четиридесет)лв без ДДС. Оценката е изготвена от оценител, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101184/14.12.2009г., на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

Имотът не е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите –общинска собственост за 2025г., и е необходимо същата да бъде допълнена.

На основание чл.8, ал.9 изречение ІІ-ро, чл.36, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост, чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА чл.53, ал.1, т.2 и ал.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и във връзка с изложените в доклада фактически основания предлагам Общински съвет-гр.Разлог да приеме следният

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

1. *Допълва Раздел ІІ.ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ, ЗА ПРОДАЖБА, ЗА ВНАСЯНЕ КАТО НЕПАРИЧНА ВНОСКА В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА, ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ОГРАНИЧЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА, ПЛАН ЗА ДЕЙСТВИЕ ЗА ОБЩИНСКИ КОНЦЕСИИ;*, т. 3. „Разпореждане по реда на чл.35, ал.1 и ал.3,чл.37 и чл.38 от ЗОС, чл.15 от ЗУТ от Годишна програма за управление и разпореждане с имотите- общинска собственост за 2025г.,“ както следва с **т.3.18.** - „183/1412 ид.ч. от ПИ 61813.752.461,област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА, вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1412 кв. м, номер по предходен план: 752.358, 752.369, квартал 15, парцел XIV.
2. Прекратява съсобствеността между Община Разлог и Иван Красимиров Рашев, чрез *продажба на частта на Община Разлог – 183/1412 ид.ч. от ПИ 61813.752.461,област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА, вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1412 кв. м, номер по предходен план: 752.358, 752.369, квартал 15, парцел XIV.*
3. Определя пазарната цена на 183/1412 ид.ч. от ПИ 61813.752.461,област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА, вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1412 кв. м, номер по предходен план: 752.358, 752.369, квартал 15, парцел XIV. в размер на 12 640 (дванадесет хиляди шестстотин и четиридесет)лв., без ДДС.
4. Община Разлог получава сумата 12 640 (дванадесет хиляди шестстотин и четиридесет)лв., без ДДС., която е цената на 183/1412 ид.ч. от ПИ 61813.752.461,област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА, вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1412 кв. м, номер по предходен план: 752.358, 752.369, квартал 15, парцел XIV.

5. Иван Рашев получава в собственост 183/1412 ид.ч. от ПИ 61813.752.461, област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м), площ 1412 кв. м, номер по предходен план: 752.358, 752.369, квартал 15, парцел XIV.

6. Възлага на Кмета на Община Разлог да извърши необходимите действия съгласно ЗОС за изпълнение на решението.

Мотиви: Настоящото решение се прие на основание чл.8, ал.9 изречение II-ро, чл.36, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост, чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, чл.53, ал.1, т.2 и ал.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Като взе предвид, че Поземлен имот с идентификатор № 61813.752.461 по кадастралната карта на гр. Разлог, целият с площ от 1412 кв.м., е съсобствен между Община Разлог и Иван Рашев, като Община Разлог е собственик на 183/1412 ид.ч. от целия имот съгласно акт за частна общинска собственост № 5811 от 24.07.2025г., а Иван Рашев 1229/1412 ид.ч. по силата на нотариален акт №61, т.ІІ, дело №248 от 2023г. Съгласно разпоредбата на чл.36 от ЗОС прекратяването на съсобственост върху имоти между общината и физически или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. В Наредбата е определено, че съсобствеността се прекратява по предложение на съсобствениците до Кмета на Общината или по инициатива на Кмета на Общината, който внася предложение в общинския съвет за решение. До Кмета на Общината е депозирано заявление вх.№ 94.00-2192/09.06.2025г. от Иван Рашев за закупуване на частта на общината. Прекратяването на съсобственост се извършва чрез делоа; продажба на частта на общината; откупуване частта на физическите или на юридическите лица; замяна. Целесъобразно е Общината да продаде своята част на Иван Красимиров Рашев, за да може поземления имот да се ползва в цялост. Данъчната оценка на идеалните части от 183 кв.м. е в размер на 1058.60(хиляда петдесет и осем лева и шестдесет стотинки)лв. За имота е изготвена пазарна оценка, съгласно която частта на общината е оценена на 12 640 (дванадесет хиляди шестстотин и четиридесет)лв без ДДС. Оценката е изготвена от оценител, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101184/14.12.2009г., на КНОБ за оценка на недвижими имоти. Имотът не е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите –общинска собственост за 2025г., и е необходимо същата да бъде допълнена.

Приложение: 1. Експертна оценка.

2. Акт за частна общинска собственост № 5811 от 24.07.2025г.

3. Скица на имота.

4. Заявление вх.№ 94.00-2192/09.06.2025г.

5. Нотариален акт №61, т.ІІ, дело №248 от 2023г.,

С уважение,

ИНЖ.КРАСИМИР ГЕРЧЕВ

Кмет на Община Разлог

Съгласувал:

Христо Зайков

Зам. - кмет по

„Финанси, бюджет и икономика“
на Община Разлог

Съгласувал:

Полина Белчина, юрисконсулт в отг

Изготвил:

Инж.Костадин Пандев – н-к отдел ОС

АОС

30 оуника



О Б Щ И Н А Р А З Л О Г

2760 Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, тел.: 0747/80095, факс: 0747/80081, fo@razlog.bg

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА РАЗЛОГ

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
гр. Разлог

п. код.....
Регистрови данни и данни
09.06.2025 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Иван

Рачев

име, презиме, фамилия; наименование на фирма

представявано от

Адрес: С. Бягово

ЕГН.....БУЛСТАТ.....Тел. за контакт.....

Г-н Кмет,

Желая за закупка общински имот граничещ с имот
с идентификатор 61813.752.461

Приложение:

Съгласен/на съм Община Разлог да обработва и съхранява личните ми данни, съгласно изискванията на Закона за защита на личните данни.

09.06.2025 г.

гр. Разлог

С уважение:..

О Заявявам желанието си издаденият индивидуален административен акт да бъде получен чрез следния лицензиран пощенски оператор..... на адрес..... като декларирам, че пощенските разходи са за моя сметка.

Данъчни задължения към Община Разлог лв.



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-938931-09.06.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **61813.752.461**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-33/15.05.2006 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

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

Адрес на поземления имот: гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА

Площ: **1412 кв.м**

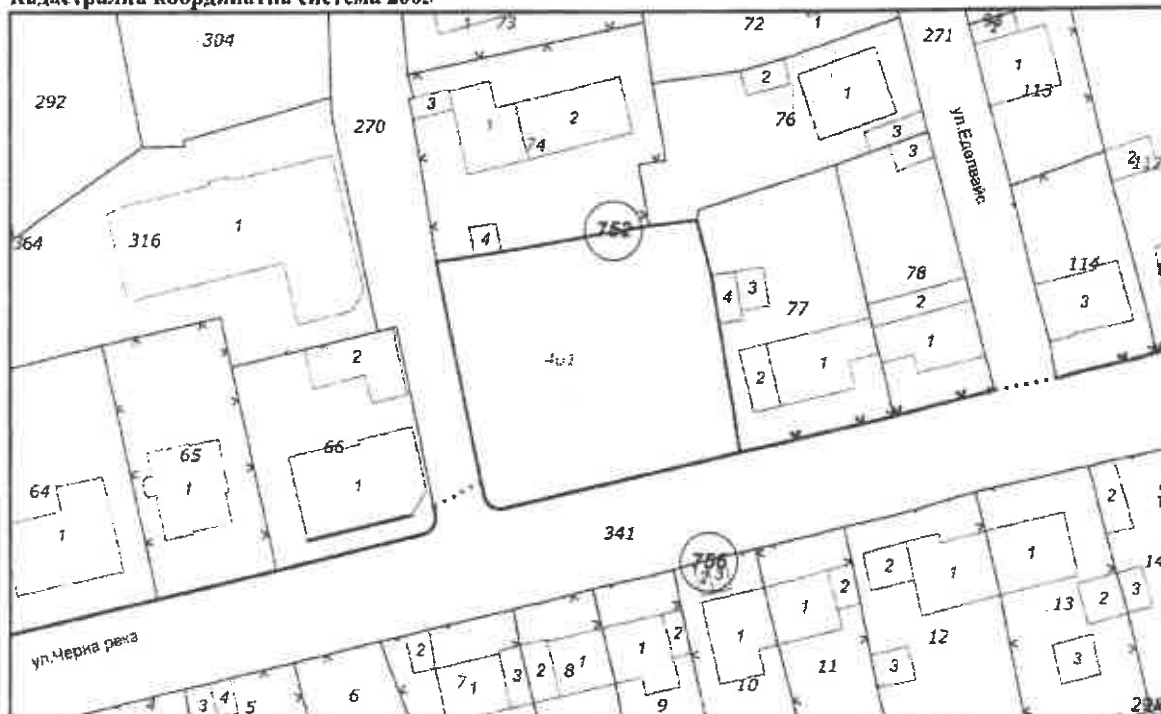
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **61813.752.369; 61813.752.368**

Номер от предходен план: **752.368; 752.369, квартал: 15, парцел: XIV**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: **61813.752.74, 61813.756.341, 61813.752.77, 61813.752.76, 61813.752.270**

Собственици по данни от КРНИ:

000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Със №15-938931-09.06.2025 г.

Със №15-938931-09.06.2025 г.

Със №01-444351-09.06.2025 г.

Със №01-444351-09.06.2025 г.



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

тел: 02 959 40 41
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Ид. част 183/1412 от правото на собственост

Липсва информация

ИВАН РАШЕВ

Ид. част 1229/1412 от правото на собственост

Нотариален акт № 194, том 11, рег. 2996, дело 1434 от 26.05.2023г., вписан в Служба по вписванията гр.Разлог

Носители на вещи и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Иваня Паралюкова
09.06.2025



Скина №15-938931-09.06.2025 г.,

позадена въз основа на

Заявление №01-444351-09.06.2025 г.,

Код за достъп: 94e7b945e533

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
09.06.2025 09:32:43

Нотариална такса по ЗННД Снежана КОЛЕВСКА Район на дейност: <u>С. РАЗЛОГ</u> Директор: <u>Снежана Колева</u>		Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията	
Достоверен материален интерес:		Вх. рег. № <u>2095</u> от <u>26.05</u>	
Район на дейност: <u>С. РАЗЛОГ</u> лева		Акт № <u>194</u> том <u>XI</u> дело <u>1434</u>	
Директор: <u>Снежана Колева</u>		Партидна книга: том <u>1434</u> стр. <u>11</u>	
Доп. такса: <u>530,50</u> лв.		Такса за вписване по ЗПТ: <u>5</u> лв.	
Всичко: <u>548,50</u> лв.		Кв. № <u>601</u> стр. <u>11</u>	
Сметка № <u>23455</u> от <u>2023</u> г.		Съдия: <u>Снежана Колева</u>	
Кв. № <u>2023</u> г.		Съдия: <u>Снежана Колева</u>	

№ 61 том II рег. № 1833 дело № 1878 от 2023 г.

седемдесет и шест), 61813.752.74 (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка седемстотин петдесет и две точка седемдесет и четири);

1.2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 61813.752.368 (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка седемстотин петдесет и две точка триста шестдесет и осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-33/15.05.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед засягащо самостоятелния обект е от 27.05.2022 г. с адрес на поземления имот: град Разлог, п.к. 2760, ул. „Черна река“, с площ от 640 кв. м. /шестстотин и четиридесет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начина на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор 61813.752.75 (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка седемстотин петдесет и две точка седемдесет и пет), номер по предходен план: 705, квартал: 15, парцел: 10, съсед: 61813.756.341 (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка седемстотин петдесет и шест точка триста четиридесет и едно), 61813.752.369 (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка седемстотин петдесет и две точка триста шестдесет и девет), 61813.752.74 (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка седемстотин петдесет и две точка седемдесет и четири), 61813.752.270 (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка седемстотин петдесет и две точка двеста и седемдесет);

За пролажна цена в размер на 60 000 лева (шестдесет хиляди лева), която продажна цена, се заплаща на ПРОДАВАЧИТЕ от КУПУВАЧА след подписване на настоящия нотариален акт, преди вписването му в Агенция по вписванията;

Данъчната оценка на описаните в пункт 1 (първи), недвижими имоти е в размер на 3 407.40 лв. (три хиляди четиристотин седем лева и четиридесет стотинки) за поземлен имот 61813.752.369 (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка седемстотин петдесет и две точка триста шестдесет и девет) съгласно Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5108001302/15.05.2023 г., издадено от Общинска администрация - Разлог и 3 369.60 лв. (три хиляди триста шестдесет и девет лева и шестдесет стотинки) за поземлен имот 61813.752.368 (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка седемстотин петдесет и две точка триста шестдесет и осем), съгласно Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5108001301/15.05.2023 г., издадено от Общинска администрация - Разлог;

2. КУПУВАЧЪТ ИВАН

РАШЕВ, заяви, че е съгласен и купува недвижимите имоти, подробно описани в точка 1 (първа) от настоящия нотариален акт, при условията на същия, за сума от 60 000 лева (шестдесет хиляди лева), която сума се заплаща по начина и сроковете, посочени в т. 1 (първа) от настоящия нотариален акт;

3. ПРОДАВАЧИТЕ

се съгласяват и декларират, че извършването на плащането на продажната цена за имотите по пункт първи от този нотариален акт, съгласно условията на същия, представлява валидно изпълнение на задължението на КУПУВАЧА за плащане на продажната цена.

ПРОДАВАЧИТЕ БОРИСЛАВА

СЕМЕРДЖИЕВА и ГЕОРГИ

СЕМЕРДЖИЕВ декларират, че са единствен легитимен собственик на продаваните недвижими имоти, че същите не са обременени с вещни тежести и ипотечни задължения, че по отношение на тях няма висящи съдебни спорове, както и че не са сключвани предварителни договори за продажба и не са прехвърляни на трети лица, не са апортирани в търговски дружества, не са предмет на договор за наем и договор за особен залог. В случай, че някое от тези обстоятелства се окаже неистина или ако КУПУВАЧА бъде съдебно отстранен, ПРОДАВАЧИТЕ дължат на КУПУВАЧА връщане на получените суми. ПРОДАВАЧИТЕ се задължават да предадат на КУПУВАЧА владението върху недвижимите имоти, предмет на настоящия договор, в деня на сключването му;

4. На основание чл. 25, ал. 9 от Закона за Нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД), участниците в нотариалното производство декларират, че посочената в настоящия

нотариален акт продажна цена за имота представлява действително уговореното плащане по сделката, и същите заявяват, че им е известна наказателната отговорност, която носят при деклариране на неверни данни.

След като се уверих от представените документи, че ПРОДАВАЧИТЕ са обственици на продаваните недвижими имоти, предмет на настоящия договор, и че са изпълнени особените изисквания на закона, одобрих настоящия нотариален акт. Прочетох нотариалния акт на участниците в нотариалното производство и им разясних смисъла и значението на същия и неговите правни последици. Участниците в нотариалното производство заявиха, че ясно са чули прочетения от нотариуса нотариален акт, разбират смисъла и значението на съкращения от тях договор и желаят настъпването на неговите правни последици. След одобрението му, нотариалният акт се подписа от участниците в нотариалното производство, като изписаха трите си пълни имена без съкращения, съгласно изискванията на чл. 580, т. 6 от ГПК, а аз мен – нотариус.

При издаването на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост, правоспособността на страните, представителната власт и изпълнението на особените изисквания на закона:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 55, том II, рег. № 1923, дело № 244 от 20.03.2023 г. на Нотариус Краси Манев, рег. № 061 на НК, район на действие – Районен съд-гр. Разлог, вписан в Служба по вписванията – гр. Разлог с вх. рег. № 1481/20.03.2023 г., акт № 93, том VI, дело № 725/2023 г.;

2. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 56, том II, рег. № 2188, дело № 235 от 10.05.2022 г. на Нотариус Краси Манев, рег. № 061 на НК, район на действие – Районен съд-гр. Разлог, вписан в Служба по вписванията – гр. Разлог с вх. рег. № 225/10.05.2022 г., акт № 132, том VIII, дело № 1139/2022 г.;

3. Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-573720/27.05.2022 г., издадена от СГКК-град Благоевград;

4. Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-504781/12.05.2023 г., издадена от СГКК-град Благоевград;

5. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5108001301/15.05.2023 г., издадено от Общинска администрация - Разлог;

6. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5108001302/15.05.2023 г., издадено от Общинска администрация - Разлог;

7. Декларации по особените изисквания на законите;

8. Квитанции за платени такси.



ПРОДАВАЧИ:

.....
Борислова

.....
Семеджинова

2. /.....
Георги

.....
Семеджинов

КУПУВАЧ:..... Иван.....

..... Рашев.....

НОТАРИУС:.....



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

183/1412 ид. части от ПИ 61813.752.461 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1412 кв. м, стар номер 752.368;752.369, квартал 15, парцел XIV Заповед за одобрение на КККР № РД-18-33/15.05.2006 г. на изпълнителния директор на АК.

Местонахождение:

гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА

Собственик:

Община Разлог



Дата на възлагане на
оценката:

28/08/2025

Дата на оглед на
място

28/08/2025

Дата на оценката
Дата на предаване

28/08/2025

Пазарна
адекватност

28/02/2026

РЕЗЮМЕ

Вид на оценката: Първоначална оценка

Възложител: Община Разлог

Дата на огледа на оценяваните активи: 28/08/2025 г

Оценявани активи:

183/1412 ид.части от ПИ 61813.752.461 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), **площ 1412 кв. м, стар номер 752.368;752.369, квартал 15, парцел XIV** Заповед за одобрение на КККР № РД-18-33/15.05.2006 г. на изпълнителния директор на АК

Местонахождение: гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА

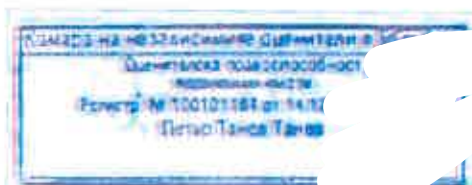
Резултати от оценката:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ЗЕМЯ - 183/1412 ид.част		към дата	28.8.2025
Методи на оценка	стойност по метода	отн.тегло	стойност
Метод на Сравнителна стойност	6 464 €	100%	6 464 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ЗЕМЯ - 183/1412 ид.част		100%	6 464 € 12 640 лв

Срок на пазарна адекватност: до 28/02/2026 г.

Независим оценител

публичен регистър www.oib-bg.com на Комара на независимите оценители /RHC6//



Изпълнител: инж. Петко Танев Танев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101184 / 14.12.2009 г на КНОБ за оценка на недвижими имоти,

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ на оценка:

183/1412 ид. части от ПИ 61813.752.461 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1412 кв. м, стар номер 752.368;752.369, квартал 15, парцел XIV Заповед за одобрение на КKKP № P/Д-18-33/15.05.2006 г. на изпълнителния директор на АК

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи: гр. Разлог, п.к.2760, ул. ЧЕРНА РЕКА

2. Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове:

На оценителите не са предоставени документи за наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове.

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

- Акт за ЧОС № 5811 от 24.07.2025 г. на община Разлог, вписан в Слвп. Гр. Разлог, като акт № 146, т. XIV, д.2122 от от 2025 г
- Скица на поземлен имот № 15-938931-09.06.2025 г на АГКК.

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурени му от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедлива пазарна стойност към датата на оценката.

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - 28/08/2025 г.

5. Приложими стандарти за оценяване: Български 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 /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

ЧАСТ ВТОРА, Раздел Първи : Специфики при оценка на недвижими имоти /НИ/

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО) по т.5.1, стр.25:

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел I на БСО т.6, стр.26 :

- Приходен подход
- Разходен подход
- Сравнителен подход

Приложими методи в настоящата оценка

- Метод на пазарните сравнения (аналози);
- Метод на остатъчната стойност / Метод на развитието: неприложим за настоящата оценка. Имотът е незастроен – липсва информация за характеристики на имота.

Ограничение на отговорността:

- ☒ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- ☒ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- ☒ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- ☒ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- ☒ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Технически параметри

Наименование по Н.А. и скица

Площ по
нот. акт //

Площ по
скица //

ПИ 61813.752.461, гр. Разлог, ул. ЧЕРНА РЕКА

1412 кв,м

1412 кв,м

Приета площ за изчисления в оценката

1412 кв,м

183/1412 ид. части от ПИ 61813.752.461 област Благоевград,
община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. ЧЕРНА РЕКА вид. собств.
Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско
застрояване (до 10 m), площ 1412 кв. м, стар номер
752.368;752.369, квартал 15, парцел XIV

183 кв,м

183 кв,м

Приета площ за изчисления в оценката

183 кв,м

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Оценяваният имот се намира с лице на улица „Черна река“ на гр.Разлог, в близост до разклона на ул. Рила за село Бачево. Достъпът до имота се осъществява по асфалтирана улица. Оценяваният имот е незастроен.

Жилищният квартал е с изградена инфраструктура, като канализация, водоснабдяване, електрификация, телефонизация.

Транспортна достъпност – мн. добра.

Развитие на района: мн. добро

Поддържане – добро;

Привлекателност – добра;

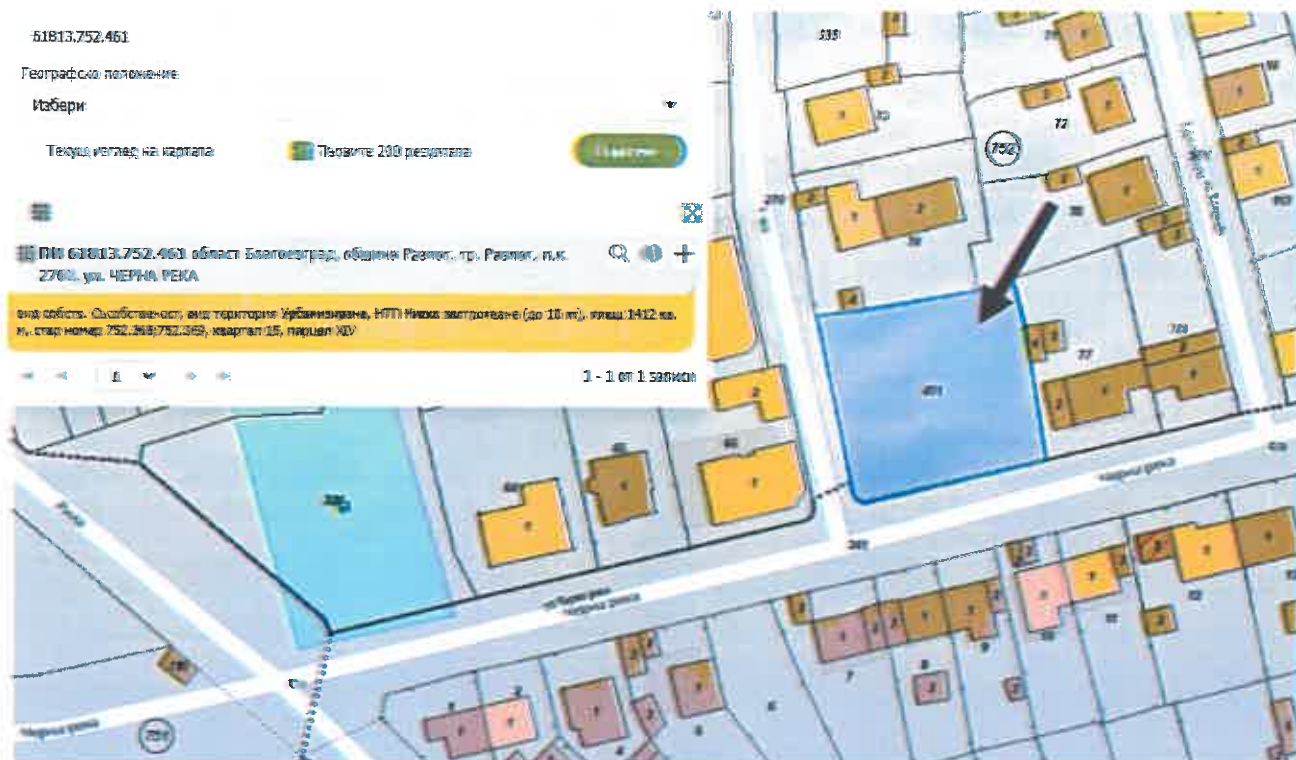
Тенденции на развитие на пазарните цени на имотите в квартала: покачващи се.

Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: покачващо се.

Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип за покупко – продажба: равновесие.

183/1402 ид. части от ПИ 61813.752.461 гр. Разлог, ул. ЧЕРНА РЕКА вид събств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниво застроено (до 10 м), площ 1412 кв. м, стар номер 752.368/752.369, квартал 15, парцел XIV

28/08/2025 г



Приблизителни координати: 41.839010907214995, 23.456011633253368



2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ:

При направеният оглед на място на имота се установи, че ПИ е незастроен, като същия е неограден, равнинен, на асфалтиран път /на кръстовището на ул. „Черна река“ и ул. „Първа“/. Теренът се намира в северо – западната част на гр. Разлог.

Инженерна инфраструктура

Районът, в който се намира оценяваният имот е с изградена инфраструктура.

- | | |
|--|------|
| • Водопровод | ■ Да |
| • Канализация | ■ Да |
| • Електрификация | ■ Да |
| • Улична мрежа с трайни пътни настилки | ■ Да |



III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Метод на "сравнителната стойност"

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка. Сравнимите имоти са избрани от актуални оферти от Агенции за недвижими имоти през последните три месеца. Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания.

Метод на "Сравнителната стойност":

*ПРОДАВА-парцели	Предлаг. цена:	ЗП	Цена на кв.м. без ДДС	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:
Продава ПАРЦЕЛ, гр. Разлог, област Благоевград, гр. Разлог, Благоевград Коригирана в 17.14 на 25 август, 2025 год. Квadrатура 1850 кв.м. Цена: 83.999 € /45 € кв.м./ Ток: Да Вода: Да Регулация: Да BANSKO-REAL ESTATES LTD предлага за продажба УПИИ (парцел с регулация), готов за проектиране и изграждане на просторна къща в тих и слънчев квартал на град Разлог. Намира се в подножието на Голяк на висока улица, така че се открива великолепна гледка към планините и цялата околност. Парцелът е злов, с правилна правоъгълна форма с лице от 36 метра към асфалтов път, с неголяма, но интересна денивация. От двете страни на този имот има изградени къщи, в които живеят местни хора, работливи и отзивчиви, което е много важно за постоянно живеене. Асфалтов път: да Ток: да Вода: да Канализация: да телефони: +359 878 34 77 44; +359 897 87 33 44 Брокер: Георги Татарски Офис: гр. Банско, ул. Гоце Делчев 26 Агенция: BANSKO-REAL ESTATE JSC OOD https://bazar.bg/objava/50166458/prodava-partse1-gr-razlog-oblast-blagoevgrad	83.999 €	1850 кв.м	45 €	-0,10 0,02 0,00 0,00 -0,00	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура/Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивидуални/статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Коректнт
				0,92	442 €
Продава ПАРЦЕЛ, гр. Разлог, област Благоевград, гр. Разлог, Благоевград Публикувана в 10.32 на 11 ноем, 2024 год. Квadrатура 1900 кв.м. Цена: 95.000 € /50 € кв.м./ Ток: Да Вода: Да Регулация: Да Предлагаме за продажба перфектен парцел, подходящ за жилищно строителство. Парцелът има лице на асфалтов път и граничи с хълма Голяк. Има изложение на юг с гледка към Тишин. Строителните параметри са плътност 60%, кит 1,2, нота: корниз 10м. ФОРОС-НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-БАНСКО тел. 0896 698 721 https://bazar.bg/objava/48958446/prodava-partse1-gr-razlog-oblast-blagoevgrad	95.000 €	1900 кв.м	50 €	-0,10 0,02 0,00 0,00 -0,00	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура/Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивидуални/статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Коректнт
				0,92	466 €
Продава ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Разлог, Саровица 69.400 €, 135.734.60 кв.м. (48 €, 93.88 кв.м/2) Коригирана в 16.58 на 25 ноем, 2025 год. Площ: 1437 м2 Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Този нов на пазара парцел (УПИ) в гр. Разлог предлага обща площ от 1437 кв.м. Парцелът е достатъчен за построяването на до две къщи или една по-голяма. Намира се в непосредствена близост до градекия стадион, езерото над града и новият изграден парк на гр. Разлог. Парцелът е лесно достъпен и се намира на асфалтов път, близо до градекия транспорт и основни инфраструктурни съоръжения – магазини, фитнес център, банки, болница и училища. В допълнение, той е в близост до природни и развлекателни обекти като езеро, гора, детска площадка и парк. Особеност: За жилищно строителство. За контакти: 0896105447 Брокер: Росина Дурева Агенция: REMANS OLSIYBHC https://www.imoti.bg/objava/111730734/32898238/prodava-partse1-oblast-blagoevgrad-gr-razlog-sarovitsa	69.400 €	1437 кв.м	48 €	-0,10 0,00 0,00 0,00 -0,10	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура/Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивидуални/статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Коректнт
				0,91	488 €
				0,91	444 €
Средна застроена изградена на средна в месеци	65			отбелязано	0,955
Ниско собственост					0,855
				Прието	35,33 €
					69,09 лв

Сравнителна стойност на ЗЕМЯ

Наименование	Площ	Паз. цена (на кв.м.)	Сравнителна стойност
ПИ 61813.752.461, гр. Разлог, ул. ЧЕРНА РЕКА	1 412 кв.м,	35,33-€ (69,09 лв)	49 879 €
Сравнителна стойност на ЗЕМЯ	1 412 кв.м,		49 879 € 97 550 лв

183/1412 ид. части от ПИ 61813.752.461 област
Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2260,
ул. ЧЕРНА РЕКА вид собств. Съсобственост, вид
територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване
(до 10 m), площ 1412 кв. м, стар номер
752.368;752.369, квартал 15, парцел XIV

183 кв.м,

6 464 € 12 640 лв

Сравнителна стойност на ЗЕМЯ - 118/1013 ид. част

183 кв.м,

6 464 € 12 640 лв

Метод на остатъчната стойност/метод на развитието

Методът е приложим за урегулирани поземлени имоти в урбанизирани територии, за които е налице непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата от стойността след разработването на този имот и пълните разходи за разработването му (инвестиционна стойност по текущи пазарни цени). Методът се базира на реални данни относно одобрено бъдещо застрояване: коефициенти – Клинг (интензивност на застрояване), К.плътн. (плътност на застрояване), етажност, допустима височина на сградата, мин.озеленяване в %, възможни ЗП и РЗП на бъдещия обект и други. За оценката този метод е неприложим.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

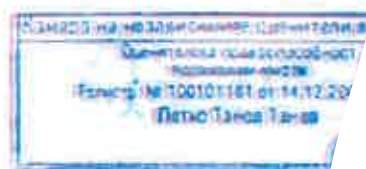
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ЗЕМЯ - 183/1412 ид. част		към дата	28.8.2025
Методи на оценка	стойност по метода	отн. тегло	стойност
Метод на Сравнителна стойност	6 464 €	100%	6 464 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ЗЕМЯ - 183/1412 ид. част		100%	6 464 € 12 640 лв

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закона за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на огледа 28/08/2025 и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 28/02/2026, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/ препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените; Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката. Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
- Заклученията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката;

Информационни източници: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и неговите отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Списание „Строителен Обзор“, специализирани интернет сайтове, информация на агенции/брокери за недвижими имоти, „<http://www.imotimart.bg/> и др.;

Декларация на Оценител/ите:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и неговите отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще опазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката сме приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не сме укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценител/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик на оценяваните обекти и неговите отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;
- ✓ Огледът на оценяваните обекти е извършен лично, както и на други сравними такива продавани/наемани през последните дванадесет месеца, част от които са били обект на оценяване от Оценител/ите.



Служба по вписванията гр. Разлог
Гл. рег. № 4360 / 08.08.2025 г.
Акту № 118 том XIV / дело № 2122 / 2025 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида 12122
Д.Т. _____ кв. № _____
Служба по вписванията

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА РАЗЛОГ

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ: _____

Вписване по ЗС/ПВ

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ИНЖ. КРАСИМИР ГЕРЧЕВ
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Емил Стол Мусев
/име и фамилия/

А К Т № 5811
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.07.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС, във връзка с §42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	183/1412 (сто осемдесет и три върху хиляда четиристотин и дванадесет) ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 61813.752.461 (шест, едно, осем, едно, три, точка, седем, пет, две, точка, четири, шест, едно), находящ се в гр. Разлог, общ. Разлог, целият с площ от 1412 (хиляда четиристотин и дванадесет) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на Продължава в забележки
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Разлог, гр.Разлог, ул. "Черна Река", предишен идентификатор: 61813.752.369; 61813.752.368, номер по предходен план: 752.368; 752.369, квартал:15, парцел:XIV поземлен имот с идентификатор 61813.752.461 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-33/15. Продължава в забележки
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИН№61813.752.74, ПИН№61813.756.341, ПИН№61813.752.77, ПИН№61813.752.76, ПИН№61813.752.270
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1058,60(хиляда петдесет и осем лева и шестдесет стотинки) лева

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

Собственик на 183/1412 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 61813.752.461 - Иван Красимиров Рашев

**8. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО
АКТОВЕ**

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Имотът се управлява от Кмета на Община Разлог на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Георги Евтимов-специалист в отдел ОС

(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

трайно ползване: Ниско застрояване(до 10m)

05.2006г. на Изпълнителния Директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед



ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА РАЗЛОГ
ГР. РАЗЛОГ, ОТДЕЛ "МЕСТНИ ПРИХОДИ"
2760 гр.РАЗЛОГ ул.СТЕФАН СТАМБОЛОВ № 1

Изх. № 5108001883 / 24.07.2025 г.
РНУ: 47063422-4138-4d9d-9eb2-cb28a8d32d71

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 РАЗЛОГ

ЕИК по БУЛСТАТ 000024948

Адрес за кореспонденция
ул. СТЕФАН СТАМБОЛОВ № 1, гр. РАЗЛОГ 2760

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден
, находящ се в 1 , планоснимачен номер от
квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот
61813.752.461 и представляващ

Обект	площ, КВ.М	мазе, КВ.М	таван, ид. части КВ.М	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 61813.752.461	1 412,00		0.1296	1 058,60	8 168,40

данъчната оценка на гореописания имот е: 8168.40 лв. словом
ОСЕМ ХИЛЯДИ СТО ШЕСТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 1058.60 лв. словом
ХИЛЯДА ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 60 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 РАЗЛОГ - собственик	000024948	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. № 5108001883/24.07.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РАЗЛОГ, актуални към 24.07.2025 г.

Подпис:

Издава:

ИАСКОВА