



ОБЩИНА РАЗЛОГ

MUNICIPALITY OF RAZLOG

ул. „Стефан Стамболов“1, 2760 Разлог
телефон: 0747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

1, Stefan Stambolov Str., 2760 Razlog, Bulgaria
Phone: +359 747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg



Вх.№.....

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ-РАЗЛОГ

ОБЩНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ гр. РАЗЛОГ
п.код тел.

Регистрационен номер и дата
Вх. № 6100-401/05.09.2025г.
СРОК НА ВАЛИДНОСТ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. Красимир Герчев – Кмет на Община Разлог

Относно: Разпореждане с общински недвижим имот на основание чл.35, ал.1 от ЗОС

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заявление №70.00-1470/27.08.2025г. от „Стели“ООД“, ЕИК 101698018, със седалище и адрес на управление: обл. Благоевград, общ. Разлог, гр. Разлог, представлявано от Стефан Терзиев е инициирал процедура по закупуване на общинско помещение, представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3, област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, вид собственост: Общинска частна, тип: за склад, бр. нива: 1, площ по документ....., ведно с ид.ч. от общ. ч. на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, при съседн: на същия етаж: 61813.759.312.1.2, 61813.759.312.1.1, под обекта: няма, над обекта: 61813.759.312.1.11, 61813.759.312.1.12, 61813.759.312.1.10. За помещението е съставен АЧОС №791/03.07.2008г.

Съгласно чл.35, ал.1 от Закона за общинската собственост, продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Съгласно разпоредбите на чл.41, ал.2 от ЗОС, разпоредителните сделки с имоти общинска собственост се извършват по пазарни цени, които се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, но не по – ниски от данъчните им оценки. За СОС 61813.759.312.1.3, със застроена площ от 50.82кв.м. по КК и КР на гр. Разлог, общ. Разлог е изготвена експертна оценка на стойност 39 755(тридесет и девет хиляди седемстотин петдесет и пет)лв. без ДДС. Оценката е изготвена от лицензиран оценител притежаващ сертификат за оценителска правоспособност №100101108 от 14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

Данъчната оценка на имота е в размер на 6467.60(шест хиляди четиристотин шестдесет и седем лева и шестдесет стотинки)лв.

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.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, чл.8, ал.9, изречение II-ро, чл.35, ал.1 чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, предлагам на вниманието на Общински съвет–гр. Разлог следния **ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:**

1. Допълва **Раздел II.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. **Разпоредване 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 разпоредване с имотите- общинска собственост за 2025г., както следва с т.3.17. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3, област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. „Арх. Александър Баров“ №2, ет.0, вид собственост: Общинска частна, тип: за склад, бр. нива: 1, площ по документ:50.82кв.м., ведно с ид.ч. от общ. ч. на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, при съсед: на същия етаж: 61813.759.312.1.2, 61813.759.312.1.1, под обекта: няма, над обекта: 61813.759.312.1.11, 61813.759.312.1.12, 61813.759.312.1.10**

2.Дава съгласие за продажба чрез публично оповестен конкурс на следния общински недвижим имот- помещение, представляващо: *Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3, област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760,*

вид собственост: Общинска частна, тип: за склад, бр. нива: 1, площ по документ:50.82кв.м., ведно с ид.ч. от общ. ч. на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, при съсед: на същия етаж: 61813.759.312.1.2, 61813.759.312.1.1, под обекта: няма, над обекта: 61813.759.312.1.11, 61813.759.312.1.12, 61813.759.312.1.10

3.Приема оценката на имота в размер на 39 755(тридесет и девет хиляди седемстотин петдесет и пет)лв. без ДДС.

4.Определя начална конкурсна цена в размер на 39 755(тридесет и девет хиляди седемстотин петдесет и пет)лв. без ДДС.

5.Упълномощава Кмета на Община Разлог да организира и проведе процедурата по публично оповестен конкурс и да сключи договор за покупко – продажба с определения за спечелил конкурса участник.

Мотиви: Решението се приема на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, чл.8, ал.9, изречение II-ро, чл.35, ал.1 чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост;

Като взе предвид, че със със заявление №70.00-1470/27.08.2025г. от „Стели“ООД“, ЕИК 101698018, със седалище и адрес на управление: обл. Благоевград, общ. Разлог, гр. Разлог, ул. „Архитект Александър Баров“ № 2А, представлявано от Стефан Георгиев Терзиев е инициирал процедура по закупуване на общинско помещение, представляващо: *Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3, област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. „Арх. Александър Баров“ №2, ет.0, вид собственост: Общинска частна, тип: за склад, бр. нива: 1, площ по документ:50.82кв.м., ведно с ид.ч. от общ. ч. на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, при съсед: на същия етаж: 61813.759.312.1.2, 61813.759.312.1.1, под обекта: няма, над обекта: 61813.759.312.1.11, 61813.759.312.1.12, 61813.759.312.1.10.* За помещението е съставен АЧОС №791/03.07.2008г.

Съгласно чл.35, ал.1 от Закона за общинската собственост, продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Съгласно разпоредбите на чл.41, ал.2 от ЗОС, разпоредителните сделки с имоти общинска собственост се извършват по пазарни цени, които се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, но не по – ниски от данъчните им оценки. За СОС 61813.759.312.1.3, със застроена площ от 50.82кв.м. по КК и КР на гр. Разлог, общ. Разлог е изготвена експертна оценка на стойност 39 755(тридесет и девет хиляди седемстотин петдесет и пет)лв. без ДДС. Оценката е изготвена от лицензиран оценител притежаващ сертификат за оценителска правоспособност №100101108 от 14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

Данъчната оценка на имота е в размер на 6467.60(шест хиляди четиристотин шестдесет и седем лева и шестдесет стотинки)лв.

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

С уважение,

ИНЖ.КРАСИМИР ГЕРЧЕВ

Кмет на Община Разлог

Съгласувал:...

Христо Зайков

Зам. - кмет

„Финанси, бюджет и икономика“
на Община Разлог

Съгласувал:...

Полина Белчина

юрисконсулт в

Изготвил:...

Инж.Костадин Пандев

Началник отдел ОС



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

Изх. № 5108002331 / 01.09.2025 г.
РНУ: c7cb20b5-5320-4160-9725-5c900d363796

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

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5108F71749, находящ се в 2760 гр.РАЗЛОГ ул.АРХ.АЛЕКСАНДЪР Г.БАРОВ № 2, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 61813.759.312 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Други нежилищни обекти СКЛАД, ет. 0 идентификатор: 61813.759.312.1.3	50,82			1.00	6467.60 лв.	6467.60 лв.
					3306.83 €	3306.83 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 6467.60 лв. / 3306.83 € словом: ШЕСТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ШЕСТ ЕВРО и 83 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 6467.60 лв. / 3306.83 € словом: ШЕСТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ШЕСТ ЕВРО и 83 ЕВРО ЦЕНТА

Няма декларирани ползватели на имота

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
ДИРЕКЦИЯ СОЦИАЛНО ПОДПОМАГАНЕ ОФ - ползвател	121015056	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. № 5108002331/01.09.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РАЗЛОГ , актуални към 01.09.2025 г.

Подпис: _____



МИТКОВА ТУМБЕВА



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

Изх. № 5108002331 / 01.09.2025 г.
РНУ: c7cb20b5-5320-4160-9725-5c900d363796

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 № 5108F71749, находящ се в 2760 гр.РАЗЛОГ ул.АРХ.АЛЕКСАНДЪР Г.БАРОВ №: 2, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 61813.759.312 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Други нежилни обекти СКЛАД, ет. 0 идентификатор: 61813.759.312.1.3	50,82			1.00	6467.60 лв.	6467.60 лв.
					3306.83 €	3306.83 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 6467.60 лв. / 3306.83 € словом: ШЕСТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ШЕСТ ЕВРО и 83 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 6467.60 лв. / 3306.83 € словом: ШЕСТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ШЕСТ ЕВРО и 83 ЕВРО ЦЕНТА

Няма деклариран ползвател на имота

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
ДИРЕКЦИЯ СОЦИАЛНО ПОДПОМАГАНЕ ОФ - ползвател	121015056	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. № 5108002331/01.09.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РАЗЛОГ , актуални към 01.09.2025 г.

Подпис

Издава

МИТКОВА ТУМБЕВА

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
ОБЩИНА РАЗЛОГ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ: _____
 (подпис _____ т)

КМЕТ НА ОБЩИНА :

Инж.Любен Петров Татарски
 (име, презиме и фамилия)



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)



А К Т № 7 9 1

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Картотека

Досие

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	03.07.2008 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2,ал.1,т.2 от ЗОС и § 7, ал.1, т.6 от ЗМСМА
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Сграда 61813.759.312.1(шест,едно, осем,едно,три,точка, седем, пет; девет,точка,три,едно,две,точка, едно)- със застроена площ от 244 (двеста четиридесет и четири) кв.м.; брой етажи - 4 (четири); със смесено предназначение; конструкция: МСБС, строена 1965 (хиляда деветстотин шестдесет и пета) г.,застроена в ПИ61813.759.312 (шест,едно, осем,едно,три,точка, седем, пет, девет,точка,три,едно,две) - урегулиран, с площ от 356 (триста петдесет и шест) кв.м., с трайно предназначение: урбанизирана Продължава в забележки
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград; Община Разлог, гр. Разлог; Ул."Македония" - в ПИ №61813.759.312, по кад. карта, одобрена със зап.№РД-18-33/15.05.2006 г. на изп. директор на АК
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - ПИ61813.759.321; изток - ПИ №61813.759.311; юг - ПИ№61813.759.31и запад -ПИ №61813.758.333
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	133893.30 лв. (сто тридесет и три хиляди осемстотин деветдесет и три лв. и тридесет ст.)
7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Разлог

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ

9. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

АОС №17/28.05.1993 г.

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

1. С дог. №130/09.06.2004 г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок до 5 години на Сдружение "КТ Подкрепа" - стая с площ от 15 кв.м. на III етаж.
2. С дог. №111/30.06.2004 г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок до 5 години на Агенция за Социално подпомагане - пет стаи с обща площ от 93 кв.м. на I-ви етаж
3. С дог. №328/09.11.2004 г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок до 5 години на Агенция за Социално подпомагане - помещение с площ от 24 кв.м. на партерен етаж.

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Елена

Чилева - ст. специалист отдел "ОСИД":

Продължава в забележки

(подпис)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ

Продължава от графа №3: Вид и описание на имота

територия, начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс.

Продължава от графа №11: Разпоредителни действия с имота

4. С дог. №283/29.09.2004 г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок до 5 години на „Обореден дом - Разлог“ - две стаи с обща площ от 31 кв.м. на II-ри етаж.
5. С дог. №293/06.10.2004 г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок до 5 години на Дирекция „Гражданска защита“ при Областна администрация - Област Благоевград - две стаи с площ от 15.50 кв.м. и 16.00 кв.м. на II-ри етаж
6. С дог. №300/11.10.2004 г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок до 5 години на Военно Окръжие - София - 2 стаи с обща площ от 31 кв.м. на II-ри етаж.
7. С дог. №319/02.11.2004 г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок до 5 години на Районно Полицейско управление - Разлог - 2 стаи с обща площ от 31 кв.м. на II-ри етаж
8. С дог. №397/29.12.2004 г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок до 5 години на Районна организация на Сдружение „Съюз на слепите в България“ - стая с площ от 15.50 кв.м. на II-ри етаж.
9. С дог. №061/28.03.2006 г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок от 5 години на Сдружение - Клуб по Източни бойни изкуства „АСИКС“ - помещение с площ от 62 кв.м. на III ет.

АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Елена

Чилева - ст. спец. отдел "ОСИД":

Продължение на АОС №791/03.07.2008 г. с един лист.

Продължава от графа №11: Разпоредителни действия с имота

10. С дог. №268/19.07.2007г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок от 2 години на РИОКОЗ - Благоевград - 4 стаи с обща площ от 62 кв.м. на I-ви етаж.

ул. „Македония“ е преименувана с Решение № 128/26.06.2008г. на Общински съвет гр. Разлог на името на арх. Александър Т. Бларев.

АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Елена

Чилева - ст. спец. отдел „ОСИД“:

11. С дог. № 415/18.08.2008г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок от 5 год. на Сдружение с одигневно тоселно дейност „Футболен клуб Пирин“ 2002 - Разлог - 3 стаи с обща площ от 92,19 м² на III етаж в АПС на ул. „Македония“.

12. С договор № 062/12.03.2010г. е учредено безвъзмездно право на ползване на ТО на сдружение „Спирит Спирит в Благоевград“ гр. Разлог с срок от 52 - п.м.м. № 61813.759.312.1.16 на п.ет.

13. С договор № 236/28.07.2009г. е учредено безвъзмездно право на ползване на АСП - гр. София със срок от 52 - бр. п.м.м. № 101.111.111.111.

14. С договор № 247/05.08.2009г. е учредено безвъзмездно право на ползване на РИОКОЗ - гр. Благоевград със срок от 52 - бр. п.м.м. № 101.111.111.111.

15. С договор № 384/14.10.2009г. е учредено право на ползване на „Обединен гр.м.“ с срок от 52. С решение на ОДС № 6/28.01.2010г. е учредено ОП „Обединен гр.м.“ и същото п.м.м.м. е предоставено на безвъзмездно ползване на ОП. С решение № 5/28.01.2010г. на ОДС е прекратена дейността на ОДС „Обединен гр.м.“ - 2 бр. п.м.м. № 101.111.111.111.

16. С договор № 087/08.04.2010г. е учредено безвъзмездно право на ползване на РПЧ - Разлог със срок от 52 бр. п.м.м. № 61813.759.312.1.18 и № 61813.759.312.1.25 на п.ет.

17. С договор № 305/02.08.2009г. е учредено безвъзмездно право на ползване на сдружение „КТ Лохренс“ със срок от 52 - п.м.м. № 61813.759.312.1.24 на п.ет.

18. С договор № 237/28.07.2009г. е учредено безвъзмездно право на ползване на ОП „Паркинги и гаражи“ със срок от 52 - п.м.м. № 61813.759.312.1.24 на п.ет.

Утвърдил:
инж. Крн

Вл.Р. № 614/28.07.08г.

Том. XXV № 1 г. 1.56 13

Напрот. книга; том 231

стр.

Съдия по вписванията:

б.и. 133.8916/2008

19. С договор № 220/06.06.12г. е учредено безвъзмездно право на ползване на РПЧ - Благоевград със срок от 32 - п.м.м. № 61813.759.312.1.19

Бюджет на сручение куд'ко източнее точней изкуства, Акт
поименно № 61813.759.312.1.31

Утвержден
им. Кривошеина Тереев
Смет на Визушка Газета

МОЛБА

ОТ

ДО КМЕТА

ОБЩИНА РАЗЛОГ
Г-Н КРАСИМИР ГЕРЧЕВ

СТЕФАН ГЕОРГИЕВ ТЕРЗИЕВ УПРАВИТЕЛ НА СТЕЛИ ООД ГР.РАЗЛОГ УЛ.АЛ.БАРОВ 2А
Г-Н КМЕТЕ МОЛЯ ОТ ВАША СТРАНА ДА МИ БЪДЕ РАЗРЕШЕНО ДА ЗАКУПУЯ ПОМЕЩЕНИЕ
НАМИРАЩО СЕ НА ПАРТЕРА НА СТРАДАТА НА БИВШИЯ СПОРТЕН ИНТЕРНАТ С ЦЕЛ
РАШИРЯВАНЕ НА БИЗНЕСА

ДАТА: 27/08/2025

С УВАЖЕНИЕ :
СТЕФАН ТЕРЗИ



СКИЦА НА СГРАДА

№15-868397-28.05.2025 г.

Сграда с идентификатор 61813.759.312.1

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 сградата: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на сградата: гр. Разлог, ул. арх. АЛЕКСАНДЪР БАРОВ №2

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 61813.759.312

Застроена площ: 244 кв.м

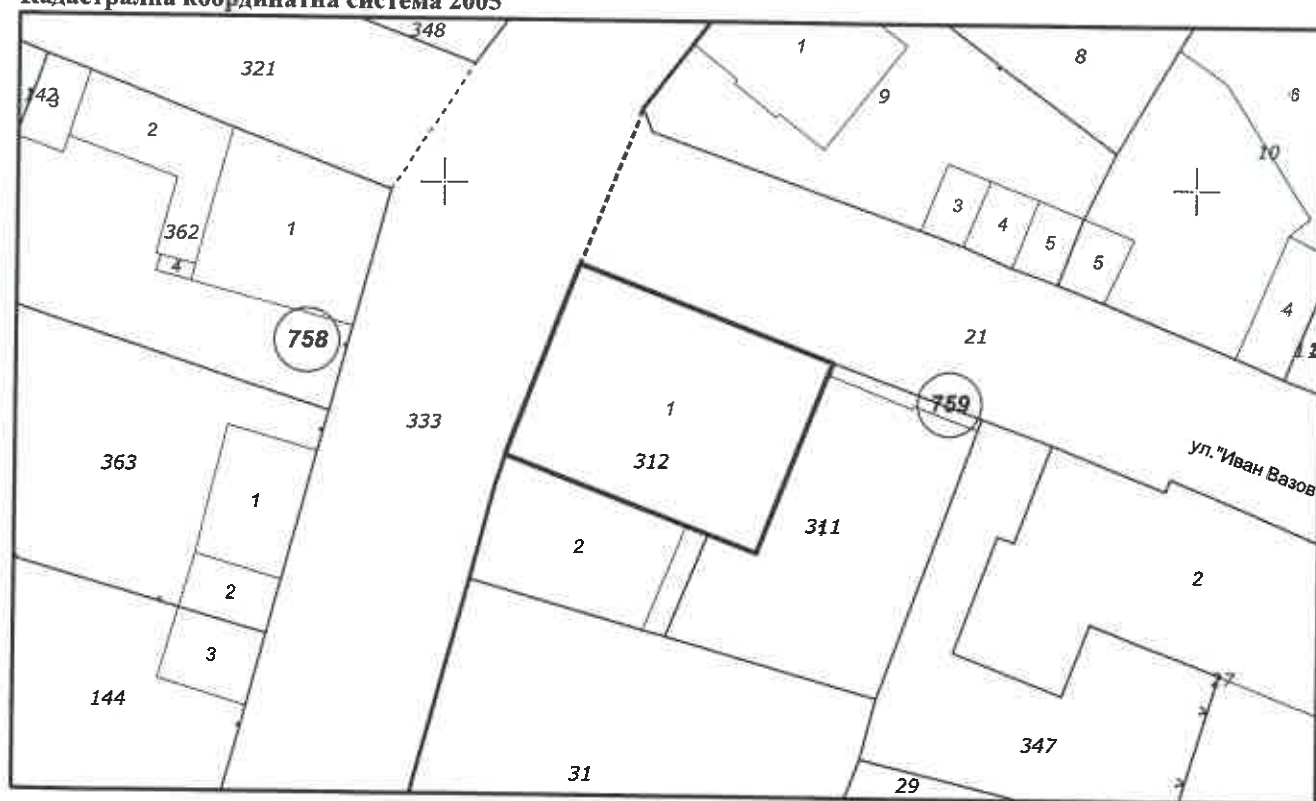
Брой етажи: 4

Брой самостоятелни обекти в сградата: 31

Предназначение: Сграда със смесено предназначение

Прекишен идентификатор: няма

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-868397-28.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-413919-28.05.2025 г.

Код за достъп: a56939a1255d



Няма данни

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Маричка Крънкова
Дата:	Подпис:



Скица №15-868397-28.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-413919-28.05.2025 г.
Код за достъп: a56939a1255d

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
28.05.2025 15:56:04



Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Мариано Крайков</i>
Дата:	Подпис: <i>[Signature]</i>



Схема №15-868608-28.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-414043-28.05.2025 г.
Код за достъп: 5787633b5282

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
28.05.2025 16:11:48



СКИЦА НА СГРАДА

№15-868397-28.05.2025 г.

Сграда с идентификатор 61813.759.312.1

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 сградата: няма извършено изменение на КKKP със заповед

Адрес на сградата: гр. Разлог, ул. арх. АЛЕКСАНДЪР БАРОВ №2

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 61813.759.312

Застроена площ: 244 кв.м

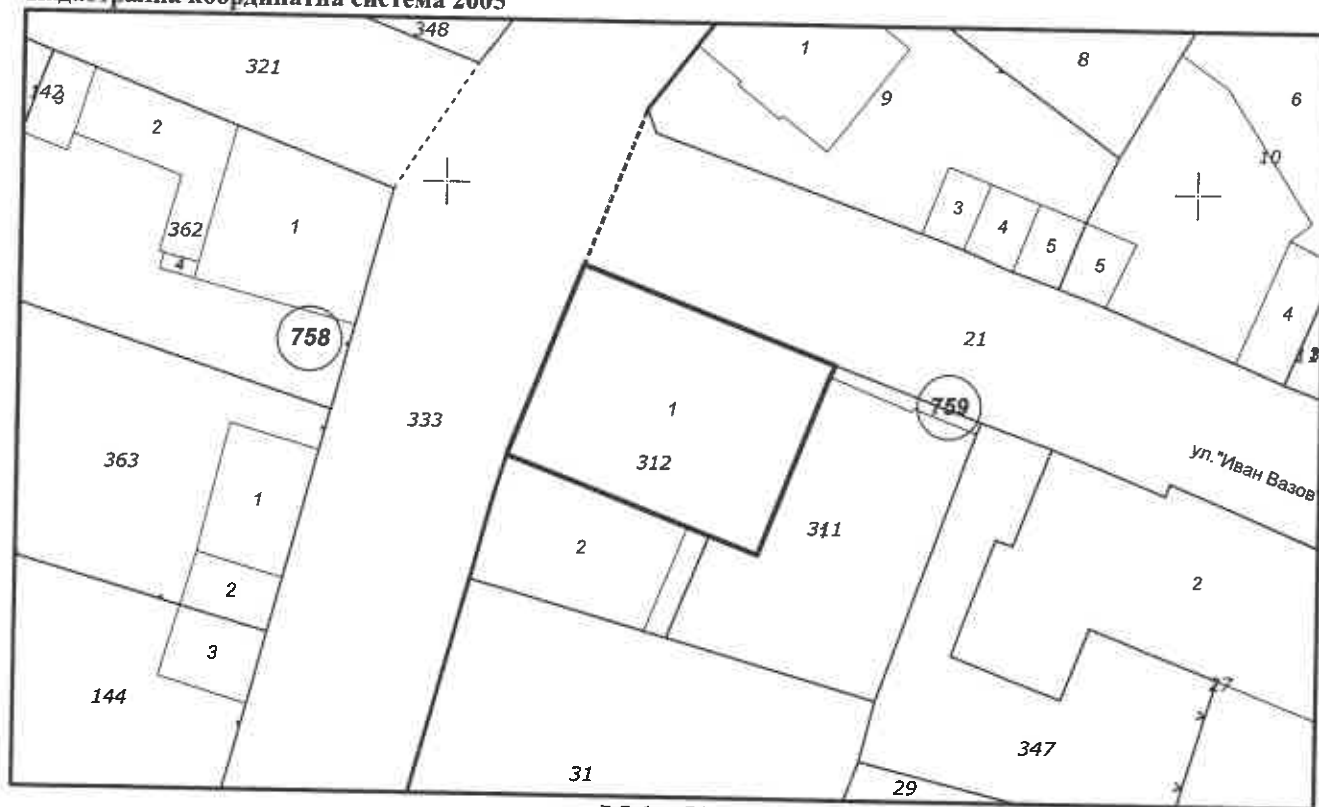
Брой етажи: 4

Брой самостоятелни обекти в сградата: 31

Предназначение: Сграда със смесено предназначение

Предишен идентификатор: няма

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-868397-28.05.2025 г.,

издадена въз основа на

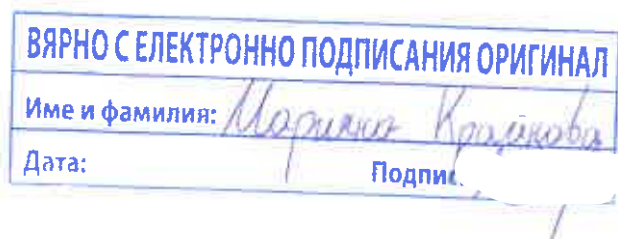
Заявление №01-413919-28.05.2025 г.

Код за достъп: a56939a1255d

Няма данни

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни



Скица №15-868397-28.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-413919-28.05.2025 г.
Код за достъп: a56939a1255d

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
28.05.2025 15:56:04



СХЕМА №15-868608-28.05.2025 г.

**НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА
ИНФРАСТРУКТУРА**

с идентификатор 61813.759.312.1.3

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 самостоятелния обект: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на самостоятелния обект: **гр. Разлог, ул. арх. АЛЕКСАНДЪР БАРОВ №2, ет. 0**

Самостоятелният обект се намира на етаж **0** в сграда с идентификатор **61813.759.312.1**, с предназначение: **Сграда със смесено предназначение**, брой етажи: **4**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **61813.759.312**

Предназначение на самостоятелния обект: **За склад**

Брой нива на обекта: **1**

Площ на самостоятелния обект: **50.82 кв.м**

Прилежащи части: **няма данни**

Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

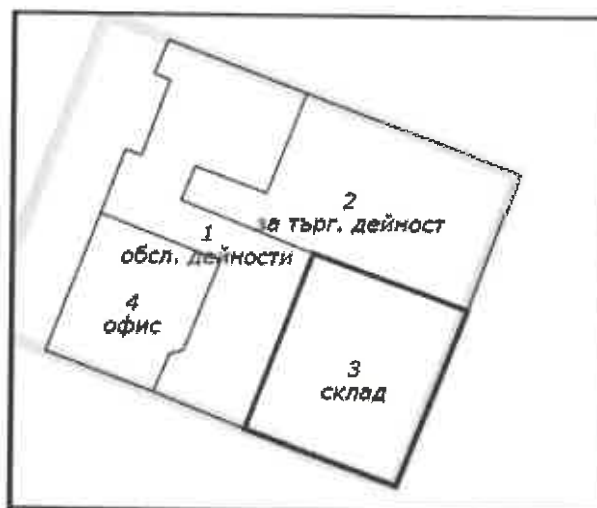
На същия етаж: **61813.759.312.1.2,**

61813.759.312.1.1

Под обекта: **Няма**

Над обекта: **61813.759.312.1.11,**

61813.759.312.1.12, 61813.759.312.1.10



Предишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 1, том 27, рег. 6141 от 28.07.2008г., вписан в
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ гр.РАЗЛОГ

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Схема №15-868608-28.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-414043-28.05.2025 г.

Код за достъп: **5787633b5282**



Няма данни

стр. 2 от 2

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Мариян Крайков
Дата:	Подпис:



Схема №15-868608-28.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-414043-28.05.2025 г.
Код за достъп: 5787633b5282

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
28.05.2025 16:11:48



СХЕМА №15-868608-28.05.2025 г.

**НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА
ИНФРАСТРУКТУРА**

с идентификатор 61813.759.312.1.3

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 самостоятелния обект: **няма извършено изменение на КKKP със заповед**

Адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, ул. арх. АЛЕКСАНДЪР БАРОВ №2, ет. 0

Самостоятелният обект се намира на етаж 0 в сграда с идентификатор 61813.759.312.1, с предназначение: **Сграда със смесено предназначение**, брой етажи: 4

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 61813.759.312

Предназначение на самостоятелния обект: **За склад**

Брой нива на обекта: 1

Площ на самостоятелния обект: **50.82 кв.м**

Прилежащи части: **няма данни**

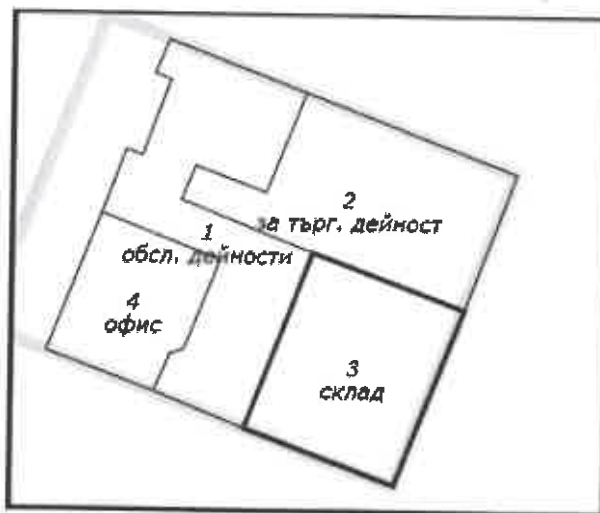
Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: 61813.759.312.1.2,
61813.759.312.1.1

Под обекта: **Няма**

Над обекта: 61813.759.312.1.11,
61813.759.312.1.12, 61813.759.312.1.10



Предишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 1, том 27, рег. 6141 от 28.07.2008г., вписан в
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ гр.РАЗЛОГ

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Схема №15-868608-28.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-414043-28.05.2025 г.

Код за достъп: 5787633b5282

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарна стойност на

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 61813.759.312.1.3 ПО КККР НА ГРАД РАЗЛОГ, СЪС ЗП 50,82 КВ.М., С ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ЗА СКЛАД, НАМИРАЩ СЕ НА ЕТАЖ 0 В СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ С ИДЕНТИФИКАТОР 61813.759.312.1 ПО КККР НА ГРАД РАЗЛОГ, С АДРЕС НА САМОСТОЯТЕЛНИЯ ОБЕКТ: ГРАД РАЗЛОГ, УЛ. „АРХ. АЛЕКСАНДЪР БАРОВ“ №2, ЕТ. 0



ИЗГОТВИЛ:

инж. Асен Низамов

Септември 2025 г.

ДОКЛАД

за извършена пазарна оценка на недвижим имот

ОБЩА ЧАСТ

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

1.1. Предмет на настоящата пазарна оценка е **недвижим имот**, както следва:

➤ **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3 по КККР на град Разлог със ЗП 50,82 кв. м. ,с предназначение: За склад, намиращ се на етаж 0 в сграда със смесено предназначение с идентификатор 61813.759.312.1 по КККР на град Разлог, с адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, ул. „арх. Александър Баров“ №2, ет.0 ;**

1.2. Целта на оценката е определяне пазарната стойност на оценявания имот;

~~1.3. Възложител на оценката: Община Разлог ,с адм. адрес град Разлог, п. к. 2760, ул. „Стефан Стамболов“ №1, Булстат 000024948;~~

1.4. Собственик по данни от КРНИ: 000024948 Община Разлог , съгласно Акт №1/28.07.2008 г. за частна общинска собственост ;

1.5. Експертната оценка е изготвена от оценителска фирма „АНС КОНСУЛТ М“ЕООД,ЕИК 207443324,с адм. адрес град Дупница 2600,ул. “Бачо Киро“ бл.6,вх.Б.ет.4,ап.24 ,представявана от инж. Асен Низамов-лицензиран оценител на недвижими имоти;

2. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Пазарната оценка на недвижимия имот е валидна на **03.09.2025 год.**, и към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената ни информация към същата дата.

Дата на огледа:

02.09.2025 година

Дата на изготвяне на оценката: 03.09.2025 година.

Валидност на оценката: 6 месеца от датата на нейното изготвяне.

3. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледите и конкретните данни, установени на място. Документацията е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешението на Възложителя.

Оценителят декларира, че нямат никакви настоящи или бъдещи интереси към оценявания обект, както и към Възложителя, които биха повлияли върху оценката.

4. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи и материали, предоставени ни от Възложителя:

- Акт № 1/28.07.2008 г. за частна общинска собственост;
- Схема на СОС №15-868608/28.05.2024 г., изд. от АГКК - Благоевград;

При изготвяне на оценката са взети в предвид и следните документи и нормативни актове: набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии; Български стандарти за оценяване в сила от 2018 г., справочни материали;

ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

1. ПРАВЕН СТАТУТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Оценяваният имот, предмет на оценката, **включва Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3 по КККР на град Разлог със ЗП 50,82 кв. м. ,с предназначение: За склад, намиращ се на етаж 0 в сграда със смесено предназначение с идентификатор 61813.759.312.1 по КККР на град Разлог, с адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, ул. „арх. Александър Баров“ №2, като собствеността се доказва с Акт № 1/28.07.2008 г. за частна общинска собственост;**

2. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

Оценяваният имот – **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3 по КККР на град Разлог със ЗП 50,82 кв. м. , с предназначение: За склад, намиращ се на етаж 0 в сграда със смесено предназначение с идентификатор 61813.759.312.1 по КККР на град Разлог, с адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, ул. „арх. Александър Баров“ №2, ет.0;**

3. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

3.1. Местоположение и инфраструктура

Местоположение : обектът, предмет на настоящата оценка, е самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3 по КККР на град Разлог със ЗП 50,82 кв. м. ,с предназначение: За склад, намиращ се на етаж 0 в сграда със смесено предназначение с идентификатор 61813.759.312.1 по КККР на град Разлог, с адрес на самостоятелния обект: град Разлог, ул. „арх. Александър Баров“ №2, ет.0. Разлог е град в югозападна България, област Благоевград, административен център на община Разлог. Разлог е разположен в центъра на Разложката котловина между три планини Пирин, Рила и Родопите. На юг е град Банско, на югоизток град Добринище, а на североизток град Белица и град Якоруда. Население около 12 300 души.

СОС е част от четириетажна масивна сграда със смесено предназначение, намираща се в центъра на град Разлог и е построена през 2008 г. Инфраструктура: улица с трайна асфалтова настилка; мрежа на кабелна телевизия, телефон, интернет, водопровод, канализация, ел. мрежа НН - изградени. Обектът е изграден в самия център град Разлог, на около 100 м от парка на града, на метри от общината на град Разлог, в близост до множество магазини, аптеки и други търговски обекти. Районът е с напълно уредена инфраструктура, а достъпът е по асфалтов път в отлично състояние, част от уличната мрежа на град Разлог.

3.2. Описание на имотът – обект на оценката

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3 по КККР на град Разлог със ЗП 50,82 кв. м., с предназначение: За склад, намиращ се на етаж 0 в сграда със смесено предназначение с идентификатор 61813.759.312.1 по КККР на град Разлог, с адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, ул. „арх. Александър Баров“ №2, ет.0;

Оценяваният имот се намира на партерния етаж на сграда със смесено предназначение и е със застроена площ 50,82 кв. м. Достъпът до него осъществява посредством алуминиева врата, като се преминава през магазин за хранителни стоки, към който е обособено и складовото помещение. Стените му са измазани с варова мазилка, подът е с положена бетонова настилка. Няма прозорци към него. **При направеният оглед е видно-оценявания имот е в добро състояние и се ползва по предназначение**, снабден с вода, електричество и канализация.

Оценяваният имот представлява СО в четириетажна масивна сграда със смесено предназначение, построена през 1965 година. Сградата е с носещ стоманобетонов скелет (колони, греди) на външните и вътрешните разпределителни стени, с плоска покривна конструкция, положена топло – хидроизолация с покритие битум в добро състояние. Оградни и преградни стени от тухлена зидария. Алуминиева дограма прозорци фасада и алуминиева врата фасада, вътрешни дървени масивни врати. По фасадата е изпълнена минерална мазилка и цокъл.

3. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Съгласно изискванията на БСО, оценката на обекта е изготвена по два метода:

- Разходния метод /Метод на вещната стойност/;

-Пазарния подход, чрез прилагането на Метода на сравнителните продажби – за сгради жилищно строителство и за земята, поради наличието на оферти за подобни имоти в района на оценявания;

Приложение №1 е таблицата с изчисления на оценявания имот по разходния метод;

Приложение № 2 е таблицата с изчисления на оценявания имот по метода на пазарните аналози.

Приложение № 3 е таблица с рекапитулация;

Приложение № 4 – ползвани аналози за сгради;

Приложение № 5 - снимки от огледа на оценяваните обекти;

Приложение № 6-предоставени документи за собственост- акт за частна общинска собственост;

Приложение № 7-скица/схема;

Приложение № 8-Сертификат на оценителя;

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА РАЗХОДИТЕ /ВЕЩНА СТОЙНОСТ/

Същността на метода за оценка по вещната стойност за сградния фонд се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи /разходи за строителство/ за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото състояние на обекта към датата на оценката.

При това се отчита: вида на конструкцията; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатация; възможен срок за бъдеща експлоатация; начин на ползване и др.

Анализират се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект.

Възприетите изходни стойности са подбрани диференцирано, съобразно специфичните условия.

Пазарната цена по метода на инвестиционната стойност се коригира със съответни коефициенти:

-коефициент на строителни недостатъци и степен на завършеност, отчитащ степента на съответствие на сградата със сегашните строителни изисквания. Коефициентът се състои от два компонента:

~~-Функционално изхабяване/Икономическа обезценка - отчитащ~~
извършените подобрения, икономическата целесъобразност и пригодност на сградата, местонахождението, наличието и характера на комуникациите в района, наличието или отсъствието на пазарни интереси в района и др. Инвестиционните стойности за ново строителство на подобни обекти са съобразени с публикуваните в месечното списание „Строителен обзор“, издавано от "Строй- експерт СЕК".

По разходния метод е изчислена и определена пазарната стойност на оценявания имот **в таблицата в приложение №1 ,която е в размер на**

18 855 лева без ДДС

2. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Пазарната стойност на земята и сградите е определена с използването на: **избрани еталонни обекти** - това са сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна от извършена сделка в близък период от време;

- **пазарни множители (индикатори)** - съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

На практика обаче е трудно да се получи точна информация за реално сключени сделки с подобни обекти.

Разчетите по определяне пазарната стойност на прилежащия парцел са извършени на базата на наличната **офертна информация** /от ~~специализирани вестници, списания, интернет~~ www.imot.bg, www.alo.bg и др./ и получената **информация за реално извършени сделки** с подобни имоти в района.

Анализирайки използваната информация и отчитайки размера, състоянието и местоположението на имота, определената пазарна стойност на оценявания имот в **таблицата в приложение №2**, която е в размер на

43 801 лева без ДДС

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Отчитайки състоянието на оценяваните обекти, тяхното местоположение, както и общата макроикономическа обстановка в страната, **предлагам крайната пазарна стойност на оценявания недвижим имот да е в размер**

39 755 лв. или 20 325 € без ДДС

Словом: Тридесет и девет хиляди седемстотин петдесет и пет лева
или: Двадесет хиляди триста двадесет и пет евро
(при курс на БНБ към 03.09.2025 г. за 1 € = 1,95583 лв.)

Изготвил:

Asen

Digitally signed
by Asen
Dimitrov

инж. Асен Низамов

03.09.2025 г.

Nizamov

Date:
2025.07.18
08:46:52 +03:00

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Таблица №1-Разходен метод сграда;
2. Таблица №2-Сравнителен метод за сграда;
3. Таблица №3-рекапитулация;
4. Аналози – сграда;
5. Снимков материал;
6. Документ за собственост-нотариален акт;
7. Скица/схема;
8. Сертификат за оценителска правосп. **НИ** на Асен Низамов, изд.от **КНОБ**

Предмет на оценка:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3 по ККР на град Разлог със ЗП 50.82 кв. м., с предназначение: За склад, намиращ се на етаж 0 в сграда със смесено предназначение с идентификатор 61813.759.312.1 по ККР на град Разлог, с адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, ул. „арх. Александър Баров“№2, ет.0;

Ж

ТАБЛИЦА №1 Определяне пазарната стойност по метода на възстановителната стойност

№	НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА	ВИД КОНСТРУКЦИЯ	Година на изграждане	НЕГ	ОБГ	Измерения		Стойност по еталон лв./кв.м.	Възстановителна Стойност	Физическо обезценяване	Строителни недостатъци/степен на завършеност		Функционално изхабяване/Икономическа обезценка		Пазарна стойност (лв.)
						Застроен а площ-ЗП (кв.м)	Разгъната застроена площ РЗП (кв.м)				%	Стойност (лв.)	%	Стойност (лв.)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Сгради														
1	склад	масивна	1970	80	29	50.82	50.82	1108.70	56 344	0.48	15	4 040	15	4 040	16
СТРАДА															
Забележка:															
1 Източник за цена на СМР															
Еталон 1 НА СЕКЦИОНА															

- 1 Источник за цена на СМР са еталони на СЕК:
2 Година на изграждане по данни на възложителя;

Еталон 1 НА СЕК (Четириетажна универсална търговска сграда)			
Цена	лв/м2	1047	
Допълнителни разходи	Проектиране и др. 7,93%	61.70	
Общо		1108.70	

изготвил:

/инж. Асен Низамов/

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3 по КИКР на град Разлог със ЗП 30,82 кв. м., с предназначение за склад, намиращ се на етаж 0 в сграда със смислено предназначение с идентификатор 61813.759.312.1 по КИКР на град Разлог, с адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, ул. „арх. Александър Баров“ №2, ет.0; Местонахождение: град Разлог, ул. „арх. Александър Баров“ №2, ет.0;

ТАБЛИЦА №2-Определяне пазарната стойност по метода на пазарните анализи при оценка на сграда

Площ на оценявания имот: =

50,82 кв.м.

Дата на оценка: 03.09.2025 г.

Сравняеми имоти	Характеристики на аналога и сравнение с оценявания имот	ПЛОЩ (кв.м.)	ЦЕНА	СКОПИРАНА ЦЕНА ЗА ОБЕКТА 0-10%	КОРС	ЦЕНА (в лева)	Цена на кв.м. в лв.	Коеф. На Пазарна адаптация (+100%-100%)	СТОЙНОСТ на ЕКПА	Адаптирана цена на кв.м.	Коефициент за площ	КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ (в лева)	Коефициент за теглест
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Имот													
Адрес: гр. Банско		18	25 600	18 080	1.800	32 160	460,00		10	0,0		1.00	27000
Пазар на недвижими имоти													
Источник на информацията: БГ													
Характеристики	описание на аналога	Характеристики спрямо оценявания имот											
Местоположение	Банско	по-добро	10										
Физическо състояние	стандартно	аналогично	0										
Етажност	един етаж	аналогично	0										
Етаж на имота	няма данни	аналогично	0										
Възраст на имота	няма	аналогично	0										
Прилежащ парцел или право на строеж	опт	аналогично	0										
Наличие на съседство	няма	аналогично	0										
Изградена инфраструктура	да	аналогично	0										
Наличие на подземен паркинг	да	аналогично	0										
Конструктивна система различна от оценявания имот	масивна	аналогично	0										
Други особености	Скотирана цена за площта 10 %												
ОБЩО ЕКПА + 10 %		10											
ЕКПА (убоносна): ЕКПА Е + 10 % - ПОЛЗВАНИЯ ПАЗАРЕН АНАЛОГ Е ОТ СЪСЪДНО НАСЕЛЕНО МЯСТО.													
Корекция за площ: 1 - аналогът е с по-голяма площ													
Адрес: гр. Банско		210	18000	16380	1.200	18000	857,14		10	0,0		1.00	41000
Пазар на недвижими имоти													
Источник на информацията: БГ													
Характеристики	описание на аналога	Характеристики спрямо оценявания имот											
Местоположение	гр. Банско	по-добро	10										
Физическо състояние	стандартно	аналогично	0										
Етажност	един етаж	аналогично	0										
Етаж на имота	няма данни	аналогично	0										
Възраст на имота	няма данни	аналогично	0										
Прилежащ парцел или право на строеж	опт	аналогично	0										
Наличие на съседство	няма	аналогично	0										
Изградена инфраструктура	да	аналогично	0										
Наличие на подземен паркинг	да	аналогично	0										
Конструктивна система различна от оценявания имот	масивна	аналогично	0										
Други особености	Скотирана цена за площта 10 %												
ОБЩО ЕКПА + 10 %		10											
ЕКПА (убоносна): ЕКПА Е + 10 % - ПОЛЗВАНИЯ ПАЗАРЕН АНАЛОГ Е ОТ СЪСЪДНО НАСЕЛЕНО МЯСТО.													
Корекция за площ: 1.05 - аналогът е с по-голяма площ													
Адрес: гр. Банско		323	212000	191400	1.95000	200000	620,00		10	0,0		1.00	200000
Пазар на недвижими имоти													
Источник на информацията: БГ													
Характеристики	описание на аналога	Характеристики спрямо оценявания имот											
Местоположение	град Странджа	по-добро	10										
Физическо състояние	стандартно	аналогично	0										
Етажност	един етаж	аналогично	0										
Етаж на имота	няма данни	аналогично	0										
Възраст на имота	няма данни	аналогично	0										
Прилежащ парцел или право на строеж	опт	аналогично	0										
Наличие на съседство	няма	аналогично	0										
Изградена инфраструктура	частично	аналогично	0										
Наличие на подземен паркинг	стандарт	аналогично	0										
Конструктивна система различна от оценявания имот	масивна	аналогично	0										
Други особености	Скотирана цена за площта 10%												
ОБЩО ЕКПА + 10 %		10											
ЕКПА (убоносна): ЕКПА Е + 10 % - ПОЛЗВАНИЯ ПАЗАРЕН АНАЛОГ Е ОТ СЪСЪДНО НАСЕЛЕНО МЯСТО.													
Корекция за площ: 1.05 - аналогът е с по-голяма площ													
Пазарна стойност на сградата (в лева):			43801										

Аналог 1: 20 000 € - 5 % оф. = 19 000 €
 Аналог 2: 100 000 € - 5 % оф. = 95 000 €
 Аналог 3: 212 000 € - 5 % оф. = 201 400 €

Анализите са в приложението Анализ

Изготвил:
 /инж. Асена ... /

Предмет на оценката:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.3 по ККР на град Разлог със ЗП 50,82 кв. м. , с предназначение: За склад, намиращ се на етаж 0 в сграда със смесено предназначение с идентификатор 61813.759.312.1 по ККР на град Разлог, с адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, ул. „арх. Александър Баров“№2 ,ет.0;

Рекапитулация

03.09.2025 г.

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефици- ент за тежест в %	Пазарна стойност
1	2	3	4=3*2
Разходен метод (т.1 + т.3)	18855	20%	4 714
Метод на пазарните аналози(т.3 и т.2)	43801	80%	35 041
Пазарна Стойност в лева			39 755

Изготвил:

/инж. Асен Низамов/

Снимки склад град Разлог



Аналози склад град Разлог





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101108 от 14 декември 2009 год.

АСЕН ДИМИТРОВ НИЗАМОВ

роден на 26 март 1971 год. в гр. Дупница, община Дупница

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10311 от 23.09.2002 год. от Агенцията за приватизация

Верно с оригинала!

03.09.2025г.

гр. Разное



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ