



**ДО
АДВ.ИВАН ДИМИТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАЗЛОГ**

6100-404/05.09.2025r

От: инж. Красимир Герчев-Кмет на Община Разлог

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Владимиров с адрес

е иницирал процедура за закупуване на имот – частна общинска собственост по реда на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост, съгласно който продажбата на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построената върху нея сграда, се извършва от Кмета на общината, без търг или конкурс. Съгласно разпоредбите на чл.41, ал.2 от ЗОС, разпоредителните сделки с имоти се извършват по пазарни цени, които се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценител. Изготвена е оценка на Поземлен имот 02693.501.6112 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Баня, община Разлог, целият с площ от 723кв.м., трайно предназначение на територията:урбанизирана, нтп: за друг вид застрояване,стар идентификатор: няма, номер по предходен план: УПИ IV, квартал 66, при съседни : ПИ 02693.501.5027, 02693.501.4052, 02693.501.6111, 02693.501.6114, 02693.501.6113, застроен и е определена цена в размер на 12 970(дванадесет хиляди деветстотин и седемдесет)лв. Имотът е актуван с АЧОС №3689/07.04.2020 г. Представен е договор за отстъпено право на строеж от 2018г., както и удостоверение за въвеждане в експлоатация №35/ 04.07.2025г. на сграда с идентификатор 02693.501.6112.3, с площ от 98.70кв.м. За имота е изготвена пазарна оценка в размер на 12 970(дванадесет хиляди деветстотин и седемдесет)лв. Разпореждането с имота не е включено в програмата за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2025г., и е необходимо същата да бъде допълнена.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.8, ал.9 изречение II (второ), чл.35, ал. 3, чл.41, ал.2 изречение II от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.49, ал.1 и ал.6 от НРПУРОИ, предлагам на вниманието на Общински съвет-гр. Разлог следния **ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:**

1. Допълва Раздел II, т. 3 от Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025г.(Разпореждане по реда на чл.35, ал.1 и ал.3,чл.36, чл.37 и чл.38 от ЗОС, чл.15 от ЗУТ) с т.3.15., както следва:

- Поземлен имот 02693.501.6112 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Баня, община Разлог, целият с площ от 723кв.м., трайно предназначение на територията:урбанизирана, нтп: за друг вид застрояване,стар идентификатор: няма, номер по предходен план: УПИ IV, квартал 66, при съседни : ПИ 02693.501.5027, 02693.501.4052, 02693.501.6111, 02693.501.6114, 02693.501.6113, застроен.

2. Приема оценката и определя пазарна цена на имота в размер на 12 970(дванадесет хиляди деветстотин и седемдесет)лв.,без ДДС, за следния имот: Поземлен имот 02693.501.6112 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Баня, община Разлог, целият с площ от 723кв.м., трайно предназначение на територията:урбанизирана, нтп: за друг вид застрояване,стар идентификатор: няма, номер по предходен план: УПИ IV, квартал 66, при съседни : ПИ 02693.501.5027, 02693.501.4052, 02693.501.6111, 02693.501.6114, 02693.501.6113, застроен.

3. Възлага на Кмета на Община Разлог да сключи с Владимир Владимиров, договор за покупко – продажба за Поземлен имот 02693.501.6112 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Баня, община Разлог, целият с площ от 723кв.м., трайно предназначение на територията:урбанизирана, нтп: за друг вид застрояване,стар идентификатор: няма, номер по предходен план: УПИ IV, квартал 66, при съсед : ПИ 02693.501.5027, 02693.501.4052, 02693.501.6111, 02693.501.6114, 02693.501.6113, застроен.

Мотиви: Решението се приема на основание чл.21, ал.1, т.8, от ЗМСМА, чл.8,ал.9 изречение II-ро, чл.35, ал. 3, чл.41, ал.2 изречение II от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.49, ал.1, и ал.6 от НРПУРОИ.

Като взе в предвид, че със заявление вх.№94.00-2708/10.07.2025г., Владимир Владимиров с адрес е инициирал процедура за закупуване на имот – частна общинска собственост по реда на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост, съгласно който продажбата на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построената върху нея сграда, се извършва от Кмета на общината, без търг или конкурс. Съгласно разпоредбите на чл.41, ал.2 от ЗОС, разпоредителните сделки с имоти се извършват по пазарни цени, които се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценител. Изготвена е оценка на Поземлен имот 02693.501.6112 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Баня, община Разлог, целият с площ от 723кв.м., трайно предназначение на територията:урбанизирана, нтп: за друг вид застрояване,стар идентификатор: няма, номер по предходен план: УПИ IV, квартал 66, при съсед: ПИ 02693.501.5027, 02693.501.4052, 02693.501.6111, 02693.501.6114, 02693.501.6113, застроен и е определена цена в размер на 12 970(дванадесет хиляди деветстотин и седемдесет)лв. Имотът е актуван с АЧОС №3689/07.04.2020 г. Представен е договор за отстъпено право на строеж от 2018г., както и удостоверение за въвеждане в експлоатация №35/ 04.07.2025г. на сграда с идентификатор 02693.501.6112.3, с площ от 98.70кв.м. За имота е изготвена пазарна оценка в размер на 12 970(дванадесет хиляди деветстотин и седемдесет)лв. Разпореждането с имота не е включено в програмата за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2025г., и е необходимо същата да бъде допълнена.

Приложение: АЧОС №3689/07.04.2020г. и скица ; Оценка. Заявление вх.№94.00-2708/10.07.2025г.; Договор за отстъпено право на строеж №471/2018г.; удостоверение за въвеждане в експлоатация №35/04.07.2025г.

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, юристконсулт в отдел ОС

Изготвил:

Инж.Костадин Пандев- н-к отдел ОС



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

З А Я В Л Е Н И Е

От Владимир

Владимиров

име, презиме, фамилия ; наименование на фирма/

представявано от

Адрес Община Разлог

ЕГН

БУЛСТАТ.....тел.за контакт.

Г-н Кмет,

Искам да закупя земята пог-законно
построената гара, с идентификатор -
02693.501,61123

Приложение:

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

10.07.2025

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 Разлоглв.



ОБЩИНА РАЗЛОГ

MUNICIPALITY OF RAZLOG

2760 Разлог, ул. „Стефан Стамболов“ 1
Тел.: 0747 800 95, факс: 0747 800 81
e-mail: ob_razlog@bvmesta.bg
www.razlog.bg

1, Stefan Stambolov St., 2760 Razlog, Bulgaria
Phone: +359 747 800 95, Fax: +359 747 800 81
e-mail: ob_razlog@bvmesta.bg
www.razlog.bg

УДОСТОВЕРЕНИЕ

за въвеждане в експлоатация

№ 35 / 04.07.2025г.

На основание чл. 177, ал. 3 от ЗУТ, чл. 196, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и заявление с вх. № 9400-2544/01.07.2025г. от възложител **ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВ**, с постоянен адрес: обл. Благоевград, общ. Разлог,

ВЪВЕЖДАМ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ СТРОЕЖ:

Обект: „Жилищна сграда“ - Пета категория

/ЗП – 98,70 м² ; РЗП – 98,70 м²/

намиращ се в УПИ IV, ПИ 02693.501.6112, кв. 66 по плана на с. Баня, общ. Разлог, обл. Благоевград.

Възложител: **ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВ**, с постоянен адрес: обл. Благоевград, общ. Разлог, с. Баня,

Съгласно: Договор за учредяване право на строеж № 471/14.12.2018г. с Вх. рег. № 5347/14.12.2018г., акт № 52, том XVIII, дело № 2943/2018г., вписан в Служба по вписвания гр. Разлог.

Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти на 25.09.2023г., Разрешение за строеж № 174/25.09.2023г. на Главния Архитект на Община Разлог и Протокол от 16.11.2023г. за определяне на строителна линия и ниво с резултатите от проверките на контролираните нива изкоп, цокъл, корниз и било и изискванията към строежите съгласно чл. 169, ал. 1 и 3 ЗУТ.

Строежът е заснет и нанесен в кадастралната карта на с. Баня, общ. Разлог с идентификатор на обекта № 02693.501,6112.3 от Агенцията по геодезия, картография и кадастр за строежите по чл. 32, ал. 1, т. 1, букви "б" и "ж" от Закона за кадастъра и имотния регистър.

Гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти са съгласно договора между възложителя и строителя, но не по-малки от минималните срокове, определени с наредбата по чл. 160, ал. 3 ЗУТ, и започват да текат от деня на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа.

При ползването на обекта да се спазват законовите разпоредби.

Платена такса УВЕ 100.00 лв. с пл. нареждане № 78203 от 01.07.2025г.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА РАЗЛОГ

Арх. Ил. Аврамова

ДОГОВОР №...

ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ

Днес, 14.12.2018г., в гр.Разлог, между:

ОБЩИНА РАЗЛОГ, с адрес: гр.Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, Булевард 4948, представлявана от инж. Красимир Иванов Герчев - Кмет на Община Разлог, счетоводител Катерина Проева, наричана по-нататък **УЧРЕДИТЕЛ**

и

ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВ, с адрес: Област Благоевград, Община Разлог, с.Баня, наричан по-нататък **ПРИОБРЕТАТЕЛ**

на основание чл. 37, ал.7, във връзка с чл.34, ал.7 от Закона за общинската собственост и в изпълнение на Заповед №РД-15-1146/19.11.2018г. на Кмета на Община Разлог, се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. УЧРЕДИТЕЛЯТ учредява на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ възмездно и безсрочно вещно право на строеж за **ЖИЛИЩНА СГРАДА**, със застроена площ от 100(сто)кв.м. върху определено петно, находящо се в недвижим имот - частна общинска собственост представляващ: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 02693.501.6112(нула,две,шест,девет,три,точка,пет,нула,едно,точка,шест,едно,едно,две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Баня, одобрени със Заповед РД-18-1326/24.07.2018г. на Изпълнителния директор на АК, целият с площ от 723(седемстотин двадесет и три)кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план:УПИ IV, квартал 66, при съсед: ПИ 02693.501.5027, 02693.501.4052, 02693.501.6111, 02693.501.6114, 02693.501.6113.

Чл.2. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ е заплатил на УЧРЕДИТЕЛЯ цената на правото на строеж в размер на 350(триста и петдесет)лв., 2% местен данък в размер на 7 (седем)лв., по банков път с вносни бележки №022V83094TDA от 05.11.2018г., №022V833051E5 от 26.11.2018г. на „ПИБ“ АД- клон Разлог.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

Чл.3. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ има право:

3.1. Да получи определената му за правото на строеж общинска земя след сключване на договора с УЧРЕДИТЕЛЯ.

3.2. Да изисква от УЧРЕДИТЕЛЯ да не бъде безпокоен при извършване от него на строително-монтажните работи, освен в случаите на незаконни действия.

Чл.4. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ е задължен :

4.1 Да застрои отстъпеното му място с **ЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена площ от 100(сто)кв.м.

4.2. Да застрои отстъпеното му място до ниво груб строеж по одобрен проект до 5(пет) години от датата на издаване на разрешителното за строеж. В случай, че същият не извърши строежа в определения срок, учреденото право на строеж се погасява по давност съгласно чл.67 от Закона за собствеността, без да се връща платената от него цена.

4.3. Да извърши строителството с качествени материали като спазва установените технически противопожарни и санитарни норми.

4.4. Да полага грижи за опазване на околната среда и незабавно да взема мерки за нейното възстановяване при извършване от негова страна или неговите работници на строително-монтажните работи.

4.5. В едномесечен срок от завършване на строежа да извести съответните общински и данъчни служби.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА УЧРЕДИТЕЛЯ

Чл.5. УЧРЕДИТЕЛЯТ има право:

5.1. Да изисква от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ да спазва установените технически, противопожарни и санитарни норми при извършване от него на строително-монтажните работи.

5.2. Да изисква от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ да опазва околната среда при извършване от него на строително-монтажните работи.

5.3. Да изисква от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ в едномесечен срок от завършване на строежа да извести съответните общински и данъчни служби.

Чл.6. УЧРЕДИТЕЛЯТ е задължен:

6.1. Да осигури необезпокояването на ползване от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ на отстъпления му имот за право на строеж.

6.2. Да осъществява контрол по изпълнението на договора, без да възпрепятства работата на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ и не нарушава оперативната му самостоятелност.

IV. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.7. Договорът може да се допълва и променя по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

Чл.8. За неуредените въпроси по настоящия договор се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство.

Настоящият договор се състави и подписа в четири еднообразни екземпляра – по един за страните и два за Службата по вписвания при Районен съд, гр.Разлог.

УЧРЕДИТЕЛ:.....

инж. Красимир Иванов Перчев

Кмет на Община Разлог

Катерина Христова Проева

Гл. счетоводител

Съгласувал:.....

Елена

Тумбева

Гл.юрисконсулт

ПРИОБРЕТАТЕЛ:

Владимир Кирилов Владимиров

Владимир

Владимир

Проева

Тумбева

Елена

ДОГОВОР № 4-11/11-2018

ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ

Днес, 14.11.2018г., в гр. Разлог, между:

ОБЩИНА РАЗЛОГ, с адрес: гр. Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, Булстат: 08002
представявана от инж. Космин Герчев - Кмет на Община Разлог и Б.счетоводител Кристина Христова Проева, наричана по-нататък **УЧРЕДИТЕЛ**

и

ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВ, с адрес: Област Благоевград, Община Разлог, с. Баня, наричан по-нататък **ПРИОБРЕТАТЕЛ**,

на основание чл. 37, ал. 7, във връзка с чл. 34, ал. 7 от Закона за общинската собственост и в изпълнение на Заповед №РД-15-1146/19.11.2018г. на Кмета на Община Разлог, се сключи настоящият договор следното:

І. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. УЧРЕДИТЕЛЯТ учредява на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ възмездно и безсрочно вещно право на строеж **ЖИЛИЩНА СГРАДА**, със застроена площ от 100(сто) кв.м. върху определено петно, находящо се на недвижим имот - частна общинска собственост представляващ: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификационен номер 02693.501.6112 (нула, две, шест, десет, три, точка, пет, нула, едно, точка, шест, едно, едно, две) по кадастрална карта и кадастралните регистри на с. Баня, одобрени със Заповед РД-18-1326/24.07.2018г. на Изпълнителния директор на АК, целият с площ от 723 (седемстотин двадесет и три) кв.м., трайно предназначение територията: урбанизирана, начин на трайно ползване за друг вид застрояване, стар идентификационен номер по предходен план: УПИ IV, квартал 66, при съсед: ПИ 02693.501.5027, 02693.501.14.02693.501.6111, 02693.501.6114, 02693.501.6113.

Чл. 2. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ е заплатил на УЧРЕДИТЕЛЯ цената на правото на строеж в размер на 350 (триста петдесет) лв., 2% местен данък в размер на 7 (седем) лв., по банков път с вносни бележки №022V33094 от 05.11.2018г., №022V833051Е5 от 26.11.2018г. на "ПИБ" АД - клон Разлог.

ІІ. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

Чл. 3. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ има право:

3.1. Да получи определената му за правото на строеж общинска земя след сключване на договор УЧРЕДИТЕЛЯ.

3.2. Да изисква от УЧРЕДИТЕЛЯ да не бъде безгоспоен при извършване от него на строително-монтажните работи, освен в случаите на незаконни действия.

Чл. 4. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ е задължен:

4.1. Да застрои отстъпеното му място с **ЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена площ от 100(сто) кв.м.

4.2. Да застрои отстъпеното му място до ниво груб строеж по одобрен проект до 5 (пет) години от датата на издаване на разрешителното за строеж. В случай, че същият не извърши строежа в определено срок, учреденото право на строеж се потапява по давност съгласно чл. 67 от Закона за собствеността, без да се връща платената от него цена.

4.3. Да извърши строителството с качествени материали като спазва установените технически, противопожарни и санитарни норми.

4.4. Да полага грижи за опазване на околната среда и незабавно да взема мерки за нейното възстановяване при извършване от негова страна или неговите работници на строително-монтаж работи.

4.5. В едномесечен срок от завършване на строежа да извести съответните общински и държавни служби.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА УЧРЕДИТЕЛЯ

Чл.5. УЧРЕДИТЕЛЯТ има право:

5.1. Да изисква от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ да спазва установените технически, противопожарни и снорми при извършване от него на строително-монтажните работи.

5.2. Да изисква от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ да опазва околната среда при извършване от него на строително-монтажните работи.

5.3. Да изисква от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ в едномесечен срок от завършване на строежа да съответните общински и данъчни служби.

Чл.6. УЧРЕДИТЕЛЯТ е задължен:

6.1. Да осигури необезпечаваното ползване от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ на отстъпления му имот за строеж.

6.2. Да осъществява контрол по изпълнението на договора, без да възпрепятства работи на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ и не нарушава оперативната му самостоятелност.

IV. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.7. Договорът може да се допълва и променя по взаимно съгласие на страните, изразено в г форма.

Чл.8. За неуредените въпроси по настоящия договор се прилагат разпоредбите на гражданско-законодателство.

Настоящият договор се състави и подписа в четири еднообразни екземпляра – по един за страните, два за Службата по вписвания при Районен съд, гр.Разлог.

УЧРЕДИТЕЛ:.....

инж. Красимир

Кмет на Община Разлог

Красимир

Катерина

Проева

Гл. счетоводител

Катерина

ПРИОБРЕТАТЕЛ:

Владимир Кирилов Владимирозе

Владимир

Владимир

Проева

Съгласувал:

Елена Любомирова Тумбева

Гл.юрисконсулт

Елена

Тумбева



Служба по вписванията гр. Разлог
Вх. рег. № 1095 / 09.07 2020 г.
Ак. № 2 том IV / дело № 617 / 2020 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна карта № 91213
Д.Т. _____ кв. № _____

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА РА

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ:

Вписване по ЗОНВ

/подпис и печат/

Служба по вписванията

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Красимир Герчев

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Росен

Гренгев
/име и фамилия/

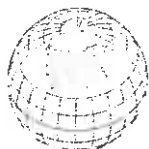
А К Т № 3689
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.04.2020 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	Поземлен имот с идентификатор 02693.501.6112 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, нула, едно, точка, шест, едно, едно, две) находящ се в ц. Баня, целия с площ от 723 (седемстотин двадесет и три) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Разлог, с. Баня, предходен идентификатор : няма, номер по предходен план:квартал: 66, парцел: IV, поземлен имот с идентификатор 02693.501.6112 по КК и КР, одобрени със Заповед РД-18-1326/24.07.2018г. на Изпълнителния Директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ №02693.501.5027, ПИ №02693.501.4052, ПИ №02693.501.6111, ПИ №02693.501.6114, ПИ №02693.501.6113
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2984.50 (две хиляди деветстотин осемдесет и четири лева и петдесет стотинки) лева

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост №718/27.04.2007г., Вх.Р.№2988/11.IV.2007г., Том 13, №193, д.№2765, на парт.книга, том 231
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Разлог на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Марияна Крайнова – гл.специалист в отдел "ОСиТ" — (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ,
МИНИСТЕРСТВО НА КАДАСТЪРЪ

Смет. 1613, вх. 150
ТЕЛ: 02/833 83 83
ACAD@CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БЛАГОЕВГРАД

2700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 318, Ул. "ИВАН МИХАЙЛОВ" №49, вх.Б, ет.4, 073/832459; 830423,
blagoevgrad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-302069-02.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **02693.501.6112**

С. Баня, общ. Разлог, обл. Благоевград

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1326/24.07.2018 г.

на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**

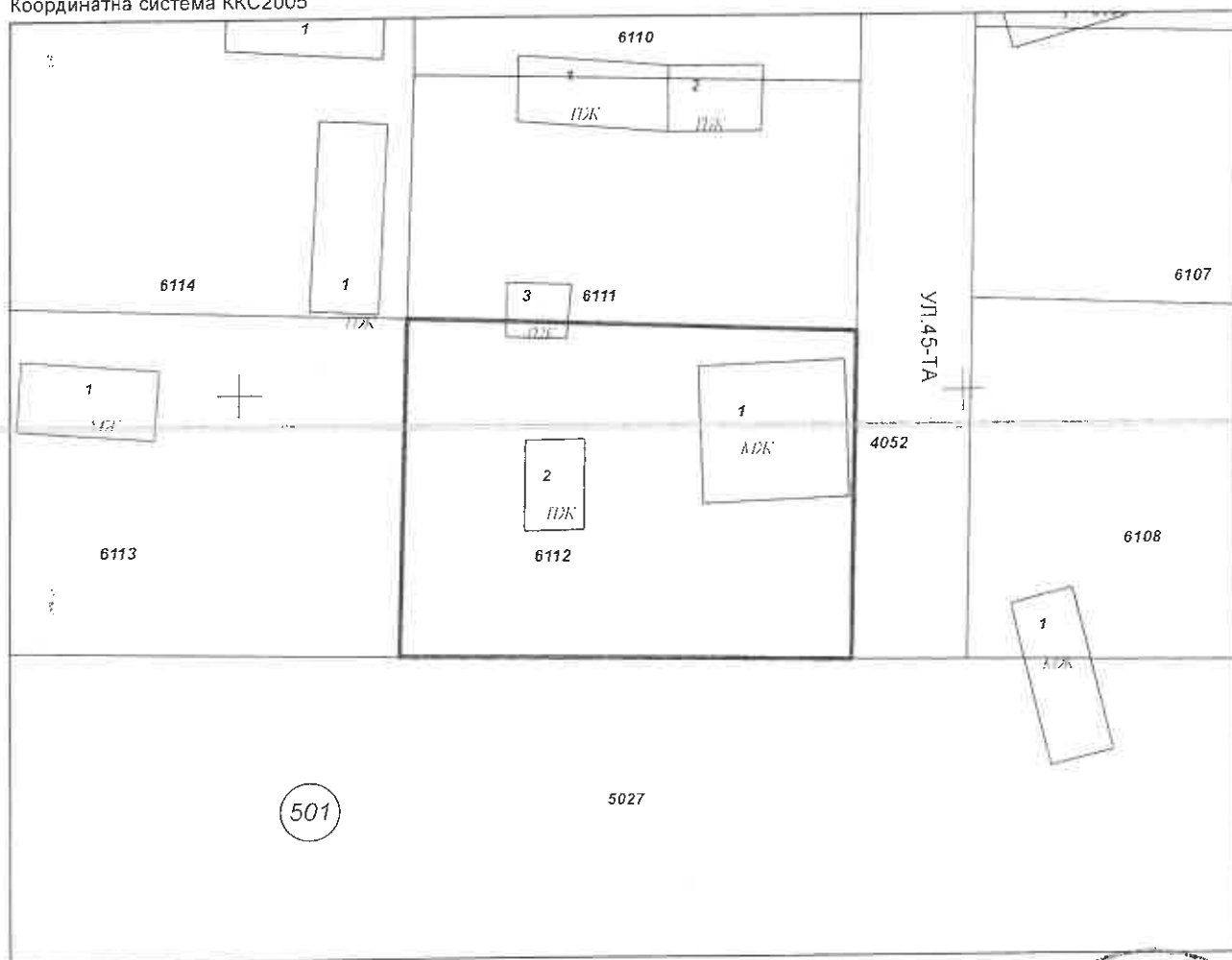
Адрес на поземления имот:

Площ: **723 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предходен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **квартал: 66, парцел: IV**

Съседи: **02693.501.5027, 02693.501.4052, 02693.501.6111, 02693.501.6114, 02693.501.611**

Скица № 15-302069-02.04.2020 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-149423-02.04.2020 г.





МИНИСТЕРСТВО НА СЕЛСКОТО
ХОЗЯЙСТВО И ЛЕСОУСТРОЙСТВО

Област 1518, кв. 1, стр. 202
Тел: 02/818 83 91
ACAD@CADASTRE.BG

Собственици:

1. **000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 718 от 27.04.2007г., издаден от ОБЩИНА РАЗЛОГ

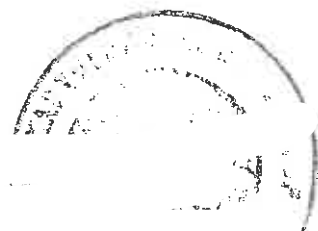
Носители на други вещни права:

1. **ВЛАДИМИР** **ВЛАДИМИРОВ**

Право на строеж

Договор № 52 том 17 рег. 5329 от 14.12.2018г., издаден от Служба по вписванията гр.Разлог

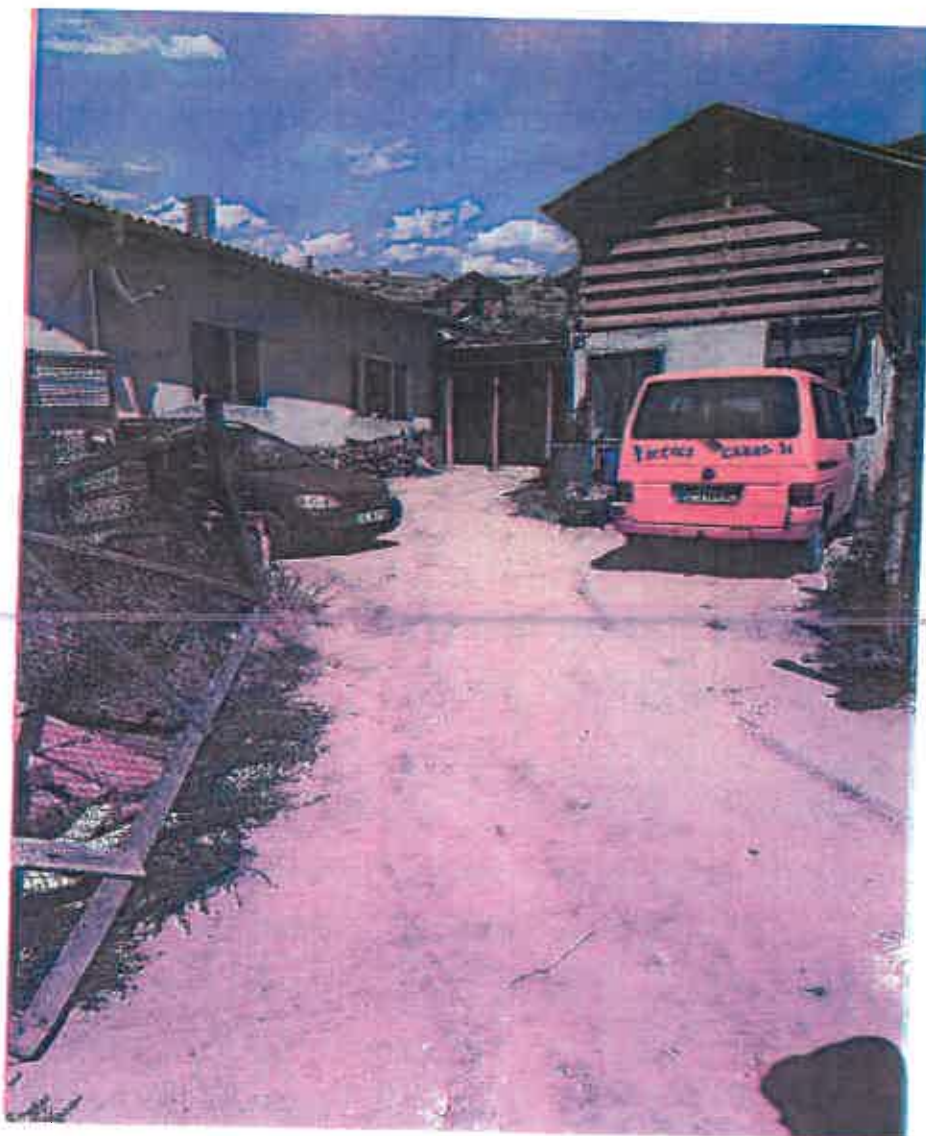
Скица № 15-302069-02.04.2020 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-149423-02.04.2020 г.



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарна стойност на

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР № 02693.501.6112 ПО КККР НА СЕЛО БАНЯ, ОБЩИНА РАЗЛОГ, ЦЕЛИЯ С ПЛОЩ ОТ 723 КВ.М., С ТРАЙНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА - УРБАНИЗИРАНА, С НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ-ЗА ДРУГ ВИД ЗАСТРОЯВАНЕ;



Изготвил :

инж. Асен Низамов

Август 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:

➤ **Поземлен имот с идентификатор 02693.501.6112 по КKKP на село Баня, община Разлог, целия с площ от 723 кв. м., с трайно предназначение на територията- Урбанизирана, с начин на трайно ползване - За друг вид застрояване ;**

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

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

1.4. 000024948 Община Разлог ид. ч. 1/1 от правото на собственост, съгласно Акт №3689 за частна общинска собственост, том IV, дело № 614/2020 г. ;вх.рег.1045/04.04.2020 г.,издаден от Служба по вписванията гр. Разлог;

1.5. Експертната пазарна оценка е изготвена от експерт оценител инж. Асен Низамов – сертификат №100101108/14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти - в Приложението.

2. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Пазарната оценка на недвижимия имот е валидна към **04.08.2025 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: 01.08.2025 година

Дата на изготвяне на оценката: 04.08.2025 година.

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

2. 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.

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

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

- Акт №3689/04.04.2020 г. за частна общинска собственост;
- Скица на земя №15-302069-02.04.2020 г. издадена 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 недвижим имот, представлява поземлен имот с идентификатор 02960.501.6112 по КККР на село Баня, община Разлог, целия с площ от 723 кв. м., с трайно предназначение на територията-Урбанизирана, с начин на трайно ползване - За друг вид застрояване, като собствеността се доказва с Акт № 3689/2020 год. за частна общинска собственост;

2. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

Имотът - Оценяваният недвижим имот, представлява поземлен имот с идентификатор 02693.501.6112 по КККР на село Баня, община Разлог, целия с площ от 723 кв. м., с трайно предназначение на територията- Урбанизирана, с начин на трайно ползване - За друг вид застрояване ;

3. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

3.1. Местоположение и инфраструктура

Местоположение: Обектът, предмет на настоящата оценка, е поземлен имот с идентификатор 02960.501.6112 по КККР на село Баня, община Разлог с площ от 723 кв. м.. Оценяваният имот се намира в източната част на село Баня .
– в непривлекателен район от селото. Мястото е транспортно достъпно. Достъпът до имота се осъществява посредством път с нетрайна асфалтова настилка, част от уличната мрежа на село Баня. В районът застрояването е с еднокатни и двукатни еднофамилни жилищни сгради .
Инфраструктура: ел. мрежа НН; водопровод, канализация - налични.

3.2. Описание на имота – обект на оценката

Поземлен имот с идентификатор 02693.501.6112 по КKKP на село Баня, община Разлог, целия с площ от 723 кв. м., с трайно предназначение на територията- Урбанизирана, с начин на трайно ползване - За друг вид застрояване. Поземленият имот е с пряк достъп до път с нетрайна настилка, ~~застроен~~ върху него са построени съответно две сгради: сграда с идентификатор 02960.501.612.3 по КKKP на село Баня със ЗП 99 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Жилищна сграда еднофамилна, сграда с идентификатор 02960.501.612.2 по КKKP на село Баня със ЗП 26 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Жилищна сграда еднофамилна и сграда с идентификатор 02960.501.612.1 по КKKP на село Баня със ЗП 16 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Жилищна сграда еднофамилна. Поземленият имот е частично ограден, с правоъгълна геометрична форма. На изток граничи с улица, на север, на запад и на юг със съседни ПИ, с денivelация на запад.

4. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Съгласно изискванията на БСО, оценката на обекта е изготвена по пазарния метод:

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

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

Приложение №1 е таблицата с изчисления на пазарната стойност на земята по метода на пазарните аналози;

Приложение № 2 е таблица с рекатитулация;

Приложение № 3 – ползвани аналози за земя;

Приложение № 4 - снимки от огледа на оценяваният обект;

Приложение № 5 предоставени документи за собственост;

Приложение № 6-предоставени документи скица/схема;

Приложение № 7- Договор за учредяване право на строеж;

Приложение № 8- Сертификат на оценителя;

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

Пазарната стойност на земята 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.

По този метод е изчислена **стойността на земята** - в приложение №1 и е в размер на **12 970 лв. (18 лв./m² или 9 €/m²) без ДДС.**

Анализирайки използваната информация и отчитайки размера, състоянието и местоположението на имота, определената пазарна стойност на поземления имот в **таблицата в приложение №1 на оценявания имот** в общ размер на **12 970 лева без ДДС.**

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Отчитайки състоянието на оценяваният обект, неговото местоположение, както и общата макроикономическа обстановка в страната, **предлагам крайната пазарна стойност на оценявания недвижимия имот, а ПИ с идентификатор 02960.501.376 по КККР на село Баня, община Разлог да е в размер на:**

12 970 лв. или 6 630 € без ДДС

Словом: Дванадесет хиляди деветстотин и седемдесет лева

или: Шест хиляди шестстотин и тридесет евро

(при курс на БНБ към 04.09.2024 г. за 1 € = 1,95583 лв.)

Съгласно Договор с №471/14.12.2010 г. за учредяване право на строеж върху общински имот Владимир Кирилов Владимиров е заплатил сумата от 350 лв. за правото на строеж върху оценявания ПИ.

На основание горното от изведената пазарна стойност на оценявания ПИ изваждам сумите през годините внесени за учредяването право на строеж върху същия и определям крайна пазарна стойност от

12 620 лв. без ДДС или 6 450 евро без ДДС за ПИ

Изготвил:
инж. Асен Низамов

Asen

Digitally signed
by Asen
Dimitrov

04.08.2025 г.

Nizamov

Nizamov
Date:
2025.08.04
20:11:46 +03'00'

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Сравнителен метод за земя;
2. Таблица-рекапитулация;
3. Аналози – поземлен имот;
4. Снимков материал;
5. Документ за собственост;
6. Скици и Схеми на сгради и земя;
7. Договор за учредяване право на строеж;
8. Сертификат за оценителска правосп. **НИ** на Асен Низамов, изд. от **КНОБ**;

Предмет на оценката: Поземлен имот с идентификатор 02693.501.6112 по ККР на село Баня, община Разлог, с площ 723 кв.м., Трайно предназначение на територията-Урбанизирана. №1

Местонахождение: село Баня, Община Разлог

Оценка на УПИ по Метод на сравнителните продажби

04.08.2025 г.

№	Имоти	Цена	Валутен курс	Площ на ПИ в кв. метри	Предлагана цена (лв./м2)	Коефициент за местоположение, големина, форма, структура	Коефициент за съвместност	Коефициент за сключена сделка	Коефициент за статут/застроеност	Коефициент за тежест %	Пазарна стойност (лв./кв.м.)	Площ на ПИ (кв.м.)	Пазарна стойност на УПИ (лева)
1	Парцел, село Баня (Аналог1)	16 000.00	1.95583	1 699	18.42	1.00	1.00	0.90	0.80	40%	5.30	13	14
2	Парцел, село Баня (Аналог2)	16 900.00	1.95583	1 200	27.54	1.00	1.00	0.90	0.80	30%	5.95		
3	Парцел, село Баня (Аналог3)	19 000.00	1.95583	1 200	30.97	1.00	1.00	0.90	0.80	30%	6.69		
ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ											17.94	723	12 970

изготвил: /инж.Асен Нисаинов/

Поземлен имот с идентификатор 02960.501.6112 по ККР на село Баня, община Разлог, целия с площ от 723 кв. м., с трайно предназначение на територията- Урбанизирана, с начин на трайно ползване - За друг вид застрояване

Рекапитулация

04.08.2025 г.

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефици- ент за тежест в %	Пазарна стойност
1	2	3	4=3*2
Метод на пазарните аналози	12970	100%	12 970
Пазарна Стойност в лева			12 970

Изготвил:

/инж.Асен гизамов/

Снимки поземлен имот село Баня



Аналози поземлен имот село Баня

Продава ПАРЦЕЛ
област Благоевград, с. Баня

130 000 €
57 200 м²
(14,5 м²/м²)
Не се търсят ДЗС

☎ 0872665594

Местоположение:

Височина: 22,87 м, 18 м, 20,2 м
Общата площ: 57,20 м²

Площ: 1800 м²

Натиснете за повече

Добър избор

Свържете се с посредника

Продава ПАРЦЕЛ
област Благоевград, с. Баня

130 000 €
57 200 м²
(14,5 м²/м²)
Не се търсят ДЗС

☎ 0872665594

Местоположение:

Височина: 22,87 м, 18 м, 20,2 м
Общата площ: 57,20 м²

Площ: 1800 м²

Натиснете за повече

Добър избор

Свържете се с посредника

Продава ПАРЦЕЛ
област Благоевград, с. Баня

130 000 €
57 200 м²
(14,5 м²/м²)
Не се търсят ДЗС

☎ 0872665594

Местоположение:

Височина: 22,87 м, 18 м, 20,2 м
Общата площ: 57,20 м²

Площ: 1800 м²

Натиснете за повече

Добър избор

Свържете се с посредника

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101108 от 14 декември 2009 год.

АСЕН [REDACTED] 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

Вярно с оригинала!

04.08.2025 г. [REDACTED]

// Асен Низамов //



[REDACTED]
Любимил Симов

Председател на УС на КНОБ