



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



ДО
АДВ. ИВАН ДИМИТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ-РАЗЛОГ

ОБЩНСКА ДИЖИТАЛНА СЪСЛУЖБА
Г.КОД

6100-476/16.10.2025г.

ДОКЛАД

от

Славчо Фарфаров –За Кмет на Община Разлог, съгласно Заповед №РД-15-1140/09.10.2025г. на Кмета на Община Разлог

Относно: Продажба на общинско жилище

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заявление №94.00-2542/01.07.2025г., Михаил Вълканов от гр. Разлог, ул. е инициирал процедура по закупуване на общинско жилище представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.758.354.1.17, представляващ със застроена площ от 130.93 кв. м., състоящ се от кухненски бокс с трапезария и дневна, две спални, три тераси, антре, два санитарни възела и два дрешника, ведно с мазе №16, с площ от 3.97 кв.м., попадащ в пететажна сграда с идентификатор 61813.758.354.1. За жилището е съставен АЧОС №921/17.03.2009г. На основание чл.45а, ал.1 от ЗОС и във връзка с чл.11, ал.1 и ал.2, чл.27, ал.2 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища. С Михаил Вълканов е сключен Договор за наем №058/26.02.2014г., сключен Анекс №063/25.02.2019г. и Анекс №107/26.02.2024г.

С решение №286/19.12.2013г., общинският съвет е определил предназначението на жилището, за „НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ“ и е необходимо да бъде сменено предназначението за „ПРОДАЖБА“, тъй като съгласно чл.47, ал.1, т.3 от ЗОС, общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл.45а, ал.1. Съгласно чл.41, т.3 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, общинският съвет определя жилищата, които се продават на наематели, настанени в тях по административен ред.

Данъчната оценка на имота е в размер на 18 327.80 (осемнадесет хиляди триста двадесет и седем лева и осемдесет стотинки)лв.

За имота е изготвена пазарна оценка на стойност 179 075 (сто седемдесет и девет хиляди и седемдесет и пет) лв., без ДДС. Оценката е изготвена от оценител притежаващ сертификат за

оценителска правоспособност рег. №100101108/14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

Разпореждането с жилищния имот е отразено в годишната програма за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост за 2025 година.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.42, ал.2, чл.47, ал.1, т.3, ал.2, ал.3 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.41, т.3 и чл.42, чл.44 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, предлагам на вниманието на Общински съвет - гр. Разлог следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

1. Сменя предназначението на общинско жилище представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.758.354.1.17, представляващ апартамент №16, ет.3, със застроена площ от 130.93 кв. м., състоящ се от кухненски бокс с трапезария и дневна, две спални, три тераси, антре, два санитарни възела и два дрешника, ведно с мазе №16, с площ от 3.97 кв.м., попадащ в пететажна сграда с идентификатор 61813.758.354.1. ведно с 4,677 % ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот, при съседни на същия етаж: 61813.758.354.1.16; 61813.758.354.1.18; под обекта:61813.758.354.1.11, над обекта:61813.758.354.1.20, от „Настаняване под наем“ за „Проляжба“.

2. Дава съгласие да се продаде на МИХАИЛ ВЪЛКАНОВ общинското жилище представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.758.354.1.17, представляващ със застроена площ от 130.93 кв. м., състоящ се от кухненски бокс с трапезария и дневна, две спални, три тераси, антре, два санитарни възела и два дрешника, ведно с мазе №16, с площ от 3.97 кв.м., попадащ в пететажна сграда с идентификатор 61813.758.354.1. ведно с 4,677 % ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот, при съседни на същия етаж: 61813.758.354.1.16; 61813.758.354.1.18; под обекта:61813.758.354.1.11, над обекта:61813.758.354.1.20,

3. Приема оценката и определя пазарната цена на жилището в размер на 179 075 (сто седемдесет и девет хиляди и седемдесет и пет) лв., без ДДС.

4. Упълномощава Кмета на Община Разлог след заплащане на цялата продажна цена, да сключи договор за покупко – продажба на общинското жилище с МИХАИЛ ВЪЛКАНОВ

Мотиви:Настоящото решение се прие на осн. чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.42, ал.2 чл.47, ал.1, т.3, ал.2, ал.3 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.41, т.3 и чл.42, чл.44 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища. Като взе в предвид, че със заявление №94.00-2542/01.07.2025г., от Михаил Вълканов от гр. Разлог, инициирала процедура по закупуване на общинско жилище представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.758.354.1.17, представляващ със застроена площ от 130.93 кв. м., състоящ се от кухненски бокс с трапезария и дневна, две спални, три тераси, антре, два санитарни възела и два дрешника, ведно с мазе №16, с площ от 3.97 кв.м., попадащ в пететажна сграда с идентификатор 61813.758.354.1. ведно с 4,677 % ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот. За жилището е съставен АЧОС №921/17.03.2009г. На основание чл.45а, ал.1 от ЗОС и във връзка с чл.11, ал.1 и ал.2, чл.27, ал.2 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, с Михаил Вълканов е сключен Договор за наем №058/26.02.2014г., сключен Анекс №063/25.02.2019г. и сключен Анекс №107/26.02.2024г.

С решение №286/19.12.2013г., общинският съвет е определил предназначението на жилището, за „НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ“ и е необходимо да бъде сменено предназначението за „ПРОДАЖБА“, тъй като съгласно чл.47, ал.1, т.3 от ЗОС, общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се

продават след решение на общинския съвет на други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл.45а, ал.1. Съгласно чл.41, т.3 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, общинският съвет определя жилищата, които се продават на наематели, настанени в тях по административен ред.

Данъчната оценка на имота е в размер на 18 327.80 (осемнадесет хиляди триста двадесет и седем лева и осемдесет стотинки) лв.

За имота е изготвена пазарна оценка на 179 075 (сто седемдесет и девет хиляди и седемдесет и пет) лв., без ДДС. Оценката е изготвена от оценител притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег№100101108/14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

Разпореждането с жилищния имот е отразено в годишната програма за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост за 2025година.

Приложение: Данъчна Оценка; АОС №921/17.03.2009г.; Схема; Заявление; Оценка от лицензиран оценител; Договор за наем №058/26.02.2014г., сключен Анекс №063/25.02.2019г. и Анекс №107/26.02.2024г., Решение №286/19.12.2013г. по Протокол № 13 на ОбС –Разлог

С уважение,

СЛАВЧО ФАРФАРОВ

За Кмет на община Разлог

Съгласно Заповед №РД-15-1140/09.10.2025г.

на Кмета на Община Разлог

Съгласувал:

Христо Зайков

Зам.-кмет по

„Финанси, бюджет и икономика“

на Община Разлог

Съгласувал.....

Полина Белчина

Юрисконсулт в отдел ОС

Изготвил:

Боряна Самарджичка

ст. специалист в отдел ОС



СХЕМА №15-2649980-14.10.2025 г.

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

с идентификатор **61813.758.354.1.17**

По кадастралната карта и кадастралните репистри 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 репистри, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, пл. МАКЕДОНИЯ №8, ет. 3, ап. 16

Самостоятелният обект се намира на етаж 3 в сграда с идентификатор 61813.758.354.1,

с предназначение: Жилищна сграда със смесено предназначение, брой етажи: 5

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 61813.758.354, 61813.758.341, 61813.758.338

Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение

Брой нива на обекта: 1

Площ на самостоятелния обект: 130,93 кв.м

Прилежаща част: мазе 16 - 3,97 кв.м.; 4,677% ид. част от общите части на стр. и от правото на строеж

Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: 61813.758.354.1.18,

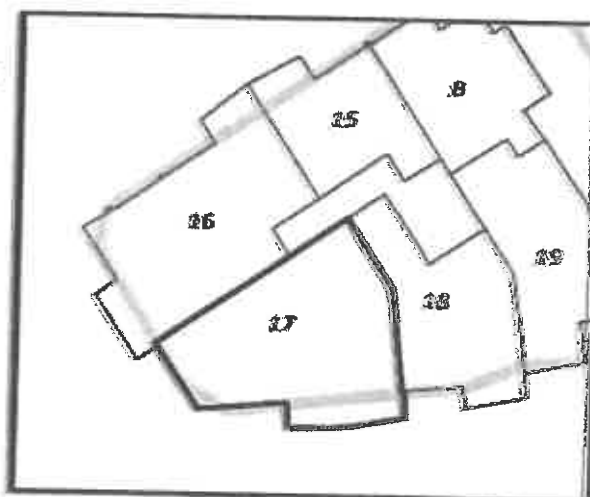
61813.758.354.1.16

Под обекта: 61813.758.354.1.11,

61813.758.354.1.12

Над обекта: 61813.758.354.1.20,

61813.758.354.1.21



Предшшен идентификатор: няма

Собственици по данни от КРНИ:

000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 146, том 7, рег. 1756 от 08.04.2009г., вписан в Служба

Схема №15-2649980-14.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-802824-14.10.2025 г.

Код за достъп: 740d0e21bbd2



по вписванията Разлог

Носители на всички и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Костадин Пандев
Дата:	Подпис:



Схема №15-2649980-14.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-802824-14.10.2025 г.
Код за достъп: 740d0e21bbd2

CV:ang, Georgi Georgiev
C:BG
O:Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E:acad@cadastre.bg
14.10.2025 09:51:22



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

№ 9400-2572

01.07.2025

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Михаил Велков

Име, презиме, фамилия ; наименование на фирма/

представявано от

Адрес г. Разлог

ЕГН..... БУЛСТАТ..... тел. за контакт.....

Г-н Кмет,

Моля да ми бъде актуализирана оценката
за Апартамент № 16, намиращ се на
адрес Прошад Маревокия 8.

Приложение:

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

1. VII 2025 г.

гр. Разлог

С уважение:

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.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарна стойност на

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР №61813.758.354.1.17, С ПЛОЩ 130,93 КВ.М., С ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ-ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, ЕТ.3, АП.16, ВЕДНО С МАЗЕ №16 - 3,97 КВ.М.; 4,677 % ИД. Ч. ОТ ОБЩИТЕ ЧАСТИ НА СГРАДАТА И ОТ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ, НАМИРАЩ СЕ НА ЕТАЖ 3 В ЖИЛИЩНА СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ С ИДЕНТИФИКАТОР №61813.758.354.1, С АДРЕС НА ИМОТА ГРАД РАЗЛОГ, ПЛ., МАКЕДОНИЯ“№8, ЕТ.3, АП.16



ИЗГОТВИЛ:

инж. Асен Низамов

Август 2025 г.

ДОКЛАД

за извършена пазарна оценка на недвижими имоти

ОБЩА ЧАСТ

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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

➤ Самостоятелен обект с идентификатор № 61813.758.354.1.17 със ЗП 130,93 кв. м. ,с предназначение: жилище, апартамент, ведно с мазе №16-3,97 кв .м. и 4,677 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж ,намиращ се на етаж 3 в жилищна сграда със смесено предназначение с идентификатор№ 61813.758.354.1,с адрес на имота град Разлог, п. к. 2760, ул. „Македония“№3, ет.3,ап.16 ;

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

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

➤ Собственик по данни от КРНИ:000024948 Община Разлог ,съгласно Акт №921/17.03.2009 г. за частна общинска собственост ;

➤ Експертната оценка е изготвена от оценителска фирма „АИС 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 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: 01.08.2024 година

Дата на изготвяне на оценката: 04.08.2025 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 №921/17.03.2009 г. за частна общинска собственост;*
- Схема на СОС №15-807771/08.08.2024 г., издадено от СГККБлагоевград;*

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 идентификатор №61813.758.354.1.17 със площ 130,93 кв.м., с предназначение: жилище, апартамент, ведно с мазе №16-3,97 кв .м. и 4,677 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж ,намиращ се на етаж 3 в жилищна сграда със смесено предназначение с идентификатор№ 61813.758.354.1,с адрес на имота град Разлог, п. к. 2760, ул. „Македония“№3, ет.3,ап.16, като собствеността се доказва с Акт № 921/17.03.2009 г. за частна общинска собственост;

2. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

Оценяваният имот – Самостоятелен обект в сграда идентификатор № 61813.758.754.1.17 със площ 130,93 кв. м., с предназначение: жилище, апартамент, ведно с мазе №16-3,97 кв. м. и 4,677 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж ,намиращ се на етаж 3 в жилищна сграда със смесено предназначение с идентификатор№ 61813.758.354.1, с адрес на имота град Разлог, п. к. 2760, ул. „Македония“№3, ет.3,ап.16.

3. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ

3.1. Местоположение и инфраструктура

Местоположение : обектът, предмет на настоящата оценка, е самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.17 със площ 130,93 кв .м., с предназначение: жилище, апартамент, ведно с мазе №16-3,97 кв. м. и 4,677 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж ,намиращ се на етаж 3 в жилищна сграда със смесено предназначение с идентификатор№ 61813.758.354.1, с адрес на имота град Разлог, п. к. 2760, ул. „Македония“№3, ет.3,ап.16, община Разлог, област Благоевград .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 пететажна масивна сграда със смесено предназначение, намираща се в центъра на град Разлог и е построена през 2008 г. Достъпът до оценявания имот се осъществява посредством път с трайна асфалтова настилка, част от уличната мрежа на град Разлог. Инфраструктура: улица с трайна асфалтова настилка; мрежа на кабелна телевизия, телефон ,интернет, водопровод , канализация, ел. мрежа НН - изградени.

3.2. Описание на имотът – обект на оценката

Самостоятелен обект в сграда идентификатор № 61813.758.754.1.17 със площ 130,93 кв. м., с предназначение: жилище, апартамент, ведно с мазе №16-3,97 кв. м. и 4,677 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж ,намиращ се на етаж 3 в жилищна сграда със смесено предназначение с идентификатор№ 61813.758.354.1, с адрес на имота град Разлог, п. к. 2760, ул. „Македония“№3, ет.3,ап.16.

Оценяваният имот представлява СО в пететажна жилищна сграда със смесено предназначение, построена през 2008 година. Сградата е с масивна монолитна стоманобетонена скелетно-безгредова конструкция, със скатна покривна конструкция, положена топло – хидроизолация с покритие керемида в задоволително състояние. Оградни и преградни стени от тухлена зидария. ПВЦ дограма прозорци фасада и входна алуминиева врата. По фасадата е положена минерална мазилка, първият етаж е облицован с естествен камък, облицовка от дъсчена обшивка. Отоплението в оценявания обект е решено чрез климатична система . Имотът е снабден с кабелна телевизия, интернет, вода, електричество и канализация. Част от пететажна жилищна сграда със смесено предназначение-първи етаж-магазини, фризьорски салон и други и четири жилищни етажа. При направеният оглед е видно-оценявания имот е в задоволително състояние, вследствие на постоянен теч от покривната конструкция-таваните на стаите и баните, както и част от стените се нуждаят от ремонт (видно от приложения снимков материал).

Описание на оценявания обект- Самостоятелен обект с идентификатор № 61813.758.354.1.17 със ЗП 130,93 кв. м. , с предназначение: жилище, апартамент, ведно с мазе №16-3,97 кв. м. и 4,677 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж ,намиращ се на етаж 3 в жилищна сграда със смесено предназначение с идентификатор№ 61813.758.354.1, предмет на настоящата оценка:

Оценяваният самостоятелен обект е с площ 130,93 кв. м. и се намира на трети етаж в пететажна масивна жилищна сграда със смесено предназначение ,намираща се в Разлог, ул. „Македония“ №3, ет.3, ап.16;

Състои се кухненски бокс с трапезария и дневна, две спални, три тераси, антре, два санитарни възела и два дрешника . Довършителни работи-изпълнени и са както следва: дневна с трапезария и кухненски бокс-

вградено обзавеждане МДФ,ПДЧ врата: под-гранитогрес/ламинат, стени/таван-латекс, спални-ПДЧ врата: под-ламинат, стени/таван-латекс, дрешници: под-ламинат, стени/таван-латекс, санитарен възел (баня с тоалетна)-алуминиева врата, вана: под-теракот, стени-фаянс/латекс,таван-окачен,антре-под-гранитогрес,стени/таван-латекс,тераси под-гранитогрес, масивен железен парпет.

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;

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

Приложение № 2 е таблицата с изчисления нормативна стойност на ПИ

Приложение № 3 е таблица с изчисления на оценявания имот по метода на пазарните аналози;

Приложение № 4 – таблицата с рекапитулация;

Приложение № 5 – ползвани аналози за сгради;

Приложение № 6 - снимки от огледа на оценяваните обекти;

Приложение № 7-предоставени документи за собственост- акт за частна общинска собственост;

Приложение № 8-скица/схема;

Приложение № 9-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 77 304 лева без ДДС, в таблицата в приложение №2 е изчислена стойността на правото на строеж в размер на 6 622 лева без ДДС

Общата стойност на оценявания имот по разходния метод

е в размер на 83 296 лев без ДДС

Разходният метод е приложен само с цел информация.

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 -

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Приложение №1 е таблицата с изчисления на оценявания имот по разходния метод;
- Приложение № 2 е таблицата с изчисления нормативна стойност на ПИ
- Приложение № 3 е таблица с изчисления на оценявания имот по метода на пазарните аналози;
- Приложение № 4 – таблицата с рекапитулация;
- Приложение № 5 – ползвани аналози за сгради;
- Приложение № 6 - снимки от огледа на оценяваните обекти;
- Приложение № 7-предоставени документи за собственост- акт за частна общинска собственост;
- Приложение № 8-скица/схема;
- Приложение № 9-Сертификат на оценителя;

Предмет на оценка:

Самостоятелен обект с идентификатор № 61813.758.354.1.17 със ЗП 130,93 кв. м. с предназначение: жилище, апартамент, ведно с мазе №16-3.97 кв. м. и 4,677 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж. Намира се на етаж 3 в жилищна сграда със смесено предназначение с идентификатор № 61813.758.354.1, с адрес на имота град Разлог, п. к. 2760, ул. „Македония“ №3, ет. 3, ап. 16 ; Ж

ТАБЛИЦА №1 Определяне пазарната стойност по метода на възстановителната стойност

№	НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА	ВИД КОНСТРУКЦИЯ	Година на изграждане	НЕГ	ОЕГ	Измерения		Стойност по еталон лв./кв.м.	Възстановителна стойност	Физическо обзавеждане	Строителни недостатъци/стелени на завършеност		Функционално изхаяване/Икономическа обезценка		Пазарна стойност (лв.)
						Застроена площ-ЗП (кв.м)	Разгъната застроена площ РЗП (кв.м)				%	Стойност (лв.)	%	Стойност (лв.)	
1	1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Сгради														
1	Жилищна сграда със смесено предназначение	масивна	2008	80	67	130.93	130.93	931.44	121 953	0.91	15	16 565	15	16 565	77 304
ОБЩО СГРАДИ И ЗЕМЯ:									6 622						83 296

Дата на оценка: 04.08.2025 г.

1 Източник за цена на СМР са еталони на СЕК;

2 Година на изграждане по данни на възложителя;

Еталон 1 НА СЕК (Четириетажна монолитна жилищна сграда)	
Цена	лв/м2
Допълнителни разходи	Проектиране и др. 7,93%
Общо	863 68.44 931.44

изготвил:

/инж. Асен Низамов/

Таблица №2

СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

04.08.2025 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА	Населено място-Функция зона	Вид предназначение	Статус категория-функционална зона	Разгър. Заст. площ РЗП м2	Базисна стойност			процент за предпоставяне	процент за нежидан	Базисна Стойн. лв/кв.м.	Коеф. за местополож. КМ- зона	Коеф. за инфра-структур. Ки	Коеф. за срок на пр. на строеж Кс	Стойност на ОПС (лв)
					тип-конструк	Баз.Ст-ст лв/кв.м	табл. №2							
Къща	Разлог	засторен	в регул. функст III, I зона	5	6	табл. №1	табл. №2	табл. №1, №2	табл. №14	табл. №11	табл. №12	табл. №13	табл. №14	
ОБЩО ОПС				130,93	МЗ	17,00	100%	100%	17,00	11,90	1,00	1,00	6 622	

по формулата:

$$ПЦПС = ДОПС * (1 + 40\%)$$

където

$$ДОПС = РЗП * 0,25 * БС * КМ * Ки * Кс$$

където

ЩЦс - първоначална пазарна цена на Правото на строеж

ДОПС - Данъчна Оценка на Правото на строеж

БС - Базисна Данъчна Стойност за 1 кв.м

КМ - Коефициент за местоположение

Ки - Коефициент за инфраструктура

където

за конструкция:

за категория:

Ки= 1+A+B+V+Г

за водопровод :

за канализация :

за електрификация :

за ул.мрежа :

Кс= (1-1,05^с)

Кс - Коефициент за срок на пр. на стр.

РЗП - разгъната застроена площ на сградата

съгл. ППЗДС и ЗМДТ-Данъчна оценка

съгл. ППЗДС

съгл. ЗМДТ-Данъчна оценка

от Табл.№2

от Табл.№3

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

от Табл.№10

Изготвил: инж. Асен Нязамов

РЗП= 130,93 кв.м.

Предмет на оценката:
 Самостоятелен обект с
 идентификатор №
 61813.758.354.1.17 със ЗП
 130,93 кв. м., с
 предназначение: жилище,
 апартамент, ведно с мазе №16-
 3,97 кв. м. и 4,677 % ид. части
 от общите части на сградата и
 от правото на строеж, намиращ
 се на етаж 3 в жилищна сграда
 със специално предназначение с
 идентификатор №
 61813.758.354.1.к. адрес на
 имота: град Разлог, п. к. 2760,
 ул. „Македония“ №3, ет.3, еп.16
 ;

Местонахождение: град Разлог, ул. „Македония“ №3, ет.3, еп.16

ТАБЛИЦА №3-Определяне пазарната стойност по метода на пазарните анализи при оценка на сграда
 Площ на оценявания имот: = 130,93 кв.м.

Дата на оценка: 04.08.2025 г.

Сравняеми имоти	Характеристики на аналога и сравнение с оценявания имот	ПЛОЩ (кв.м.)	ЦЕНА	СКОПТИ РАНА ЦЕНА ЗА ОБЕКТА 0-10%	КУРС	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 тежест
И-ти имот		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Адрес: г.Разлог		110	94 900	85910	1,000	176,273	1602,88	10	6,9	1443	1,00	188890	0,1
Пазар на недвижими имоти													
Исторически икономически имот, бг													
Характеристики	описание на аналога	Характеристики спрямо оценявания имот											
Местоположение	г. Разлог	аналогично	0										
Физическо състояние	стандартно	по-добро	10										
Етажност	двуетажна	аналогично	0										
Възраст на имота	няма данни	аналогично	0										
Структура на имота	няма данни	аналогично	0										
Прилежащ парцел или право на строеж	опс	аналогично	0										
Наличие на околности	няма	аналогично	0										
Наличие на инфраструктура	да	аналогично	0										
Наличие на изолация	да	аналогично	0										
Конструктивна система различна от оценявания имот	масивна	аналогично	0										
Описание	Скритирана цена за обекта 5 %												
ОБЩО ЕКПА + 10 %									10				
За оценка: ЕКПА Е + 10 %-ПОЛЪЗВАНИЯ ПАЗАРЕН АНАЛОГ Е ПО-БРО ФИЗИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ ОТ ТОВА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ.													
Корекция за площ: -1 - включително с общата площ													
И-ти имот		110	90155	81155	1,000	176,273	1592	10	6,9	1443	1,00	179075	0,1
Пазар на недвижими имоти													
Исторически икономически имот, бг													
Характеристики	описание на аналога	Характеристики спрямо оценявания имот											
Местоположение	г. Разлог	аналогично	0										
Физическо състояние	стандартно	по-добро	10										
Етажност	двуетажна	аналогично	0										
Възраст на имота	няма данни	аналогично	0										
Структура на имота	няма данни	аналогично	0										
Прилежащ парцел или право на строеж	прилежащ парцел	аналогично	0										
Наличие на околности	няма	не	0										
Наличие на инфраструктура	частично	да	0										
Наличие на изолация	да	аналогично	0										
Конструктивна система различна от оценявания имот	масивна	не	0										
Описание	Скритирана цена за обекта 5 %												
ОБЩО ЕКПА + 10 %									10				
ЕКПА (обновена): ЕКПА Е + 10 %-ПОЛЪЗВАНИЯ ПАЗАРЕН АНАЛОГ Е В ПО-БРО ФИЗИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ ОТ ТОВА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ.													
И-ти имот		110	76000	69000	1,000	146,643	1400	15	6,9	1443	1,00	179075	0,2
Пазар на недвижими имоти													
Исторически икономически имот, бг													
Характеристики	описание на аналога	Характеристики спрямо оценявания имот											
Местоположение	г. Банско	аналогично	0										
Физическо състояние	стандартно	по-добро	10										
Етажност	двуетажна	по-малко	0										
Възраст на имота	няма данни	аналогично	0										
Структура на имота	няма данни	аналогично	0										
Прилежащ парцел или право на строеж	прилежащ парцел	аналогично	0										
Наличие на околности	не	аналогично	0										
Наличие на инфраструктура	частично	аналогично	0										
Наличие на изолация	частично	аналогично	0										
Конструктивна система различна от оценявания имот	масивна	аналогично	0										
Описание	Скритирана цена за обекта 5 %												
ОБЩО ЕКПА + 15 %									15				
ЕКПА (обновена): ЕКПА Е + 15 %-ПОЛЪЗВАНИЯ ПАЗАРЕН АНАЛОГ Е С ПО-БРО ФИЗИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ И Е С ВКЛЮЧЕНО ОБЗЕМНО НЕ В ЦЕНАТА.													
Корекция за площ: 1,05 - аналогът е с по-голяма площ													
Пазарна стойност на сградата (в лева):													179075

Аналог 1: 94 900 € - 5 % оф. = 90 155 €
 Аналог 2: 94 900 € - 5 % оф. = 90 155 €
 Аналог 3: 80 000 € - 5 % оф. = 76 000 €

Аналозите са в приложението Анализ

Изготвил:
 /инж. Асен Николов/

Аналози апартамент град Разлог

Продава 4-СТАЕН
 област Благоевград, гр. Разлог

94 900 €
185 608.27 лв. (963 € / 1 837.85 кв.м²)

☎ **0899143908**

Видео: [Видео](#)

ЗАПАЗИ ОБЈЕКТА

БАНКОВИ КРЕДИТНИ УСЛОВИЯ
 област Благоевград, гр. Разлог
 гр. Разлог, ул. "Св. Кирил и Методиј"
 в месец от 2018 г.
 БЕЗ КОМИСИОННИ НАБОРНИ

Продава 4-СТАЕН
 област Благоевград, гр. Разлог

94 900 €
185 608.27 лв. (963 € / 1 837.85 кв.м²)

Сградата е изградена на 20 ниво, 2022 год.
 Общата площ е 1838 кв.м.

Купи само за 363 €/месец с [Кредит](#) 30 г. ☑ [Договор](#)

Площ: 110 м² Етаж: 4-то от 4 Структурни: Тухла

Минимална цена: Да! Внима! Свободен за продажба

Описание на обекта

Продава 4-СТАЕН
 област Благоевград, гр. Разлог

94 900 €
185 608.27 лв. (904 € / 1 572.49 кв.м²)

☎ **0882638428**

Видео: [Видео](#)

ЗАПАЗИ ОБЈЕКТА

СТЕПЕНАТА ОБЈЕКТА
 СТЕПЕНАТА
 ОБЈЕКТА
 област Благоевград, гр. Разлог
 ул. "Св. Кирил и Методиј"
 в месец от 2017 г.
 БЕЗ КОМИСИОННИ НАБОРНИ

Продава 4-СТАЕН
 област Благоевград, гр. Разлог

94 900 €
185 608.27 лв. (904 € / 1 572.49 кв.м²)

Сградата е изградена на 8 ниво, 2022 год.
 Общата площ е 2040 кв.м.

Купи само за 363 €/месец с [Кредит](#) 30 г. ☑ [Договор](#)

Площ: 110 м² Етаж: 8-то от 8 Тухла: Тухла, Блокче и експандирани

Минимална цена: Да! Внима! Свободен за продажба

Описание на обекта

Продава 3-СТАЕН
 област Благоевград, гр. Разлог

80 000 €
156 466.40 лв. (800 € / 1 564.80 кв.м²)

☎ **0899143908**

Видео: [Видео](#)

ЗАПАЗИ ОБЈЕКТА

БАНКОВИ КРЕДИТНИ УСЛОВИЯ
 област Благоевград, гр. Разлог
 ул. "Св. Кирил и Методиј"
 в месец от 2018 г.
 БЕЗ КОМИСИОННИ НАБОРНИ

Продава 3-СТАЕН
 област Благоевград, гр. Разлог

80 000 €
156 466.40 лв. (800 € / 1 564.80 кв.м²)

Сградата е изградена на 10 ниво, 2022 год.
 Общата площ е 1568 кв.м.

Купи само за 360 €/месец с [Кредит](#) 30 г. ☑ [Договор](#)

Площ: 100 м² Етаж: 4-то от 4 Структурни: Тухла, Блокче

Минимална цена: Да! Внима! Свободен за продажба

Описание на обекта

Предмет на оценката:

□ Самостоятелен обект с идентификатор № 61813.758.354.1.17 със ЗП 130,93 кв. м. ,с предназначение: жилище, апартамент, ведно с мазе №16-3,97 кв .м. и 4,677 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж ,намиращ се на етаж 3 в жилищна сграда със смесено предназначение с идентификатор№ 61813.758.354.1,с адрес на имота град Разлог, п. к. 2760, ул.

Рекапитулация

04.08.2025 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)	83296	0%	0
Метод на пазарните аналози(т.3 и т.2)	179075	100%	179 075
Пазарна Стойност в лева			179 075

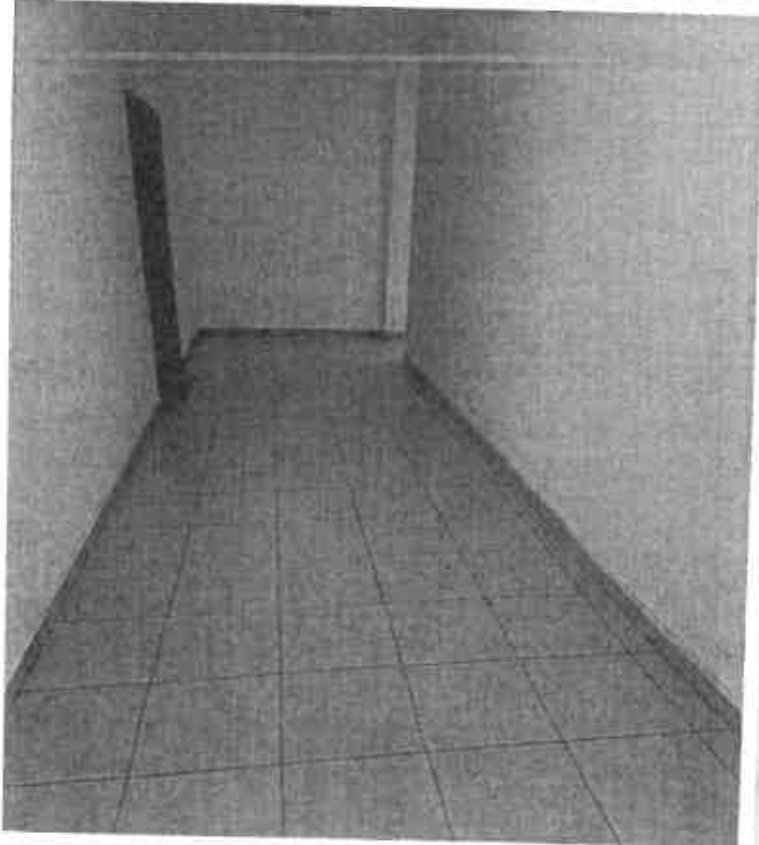
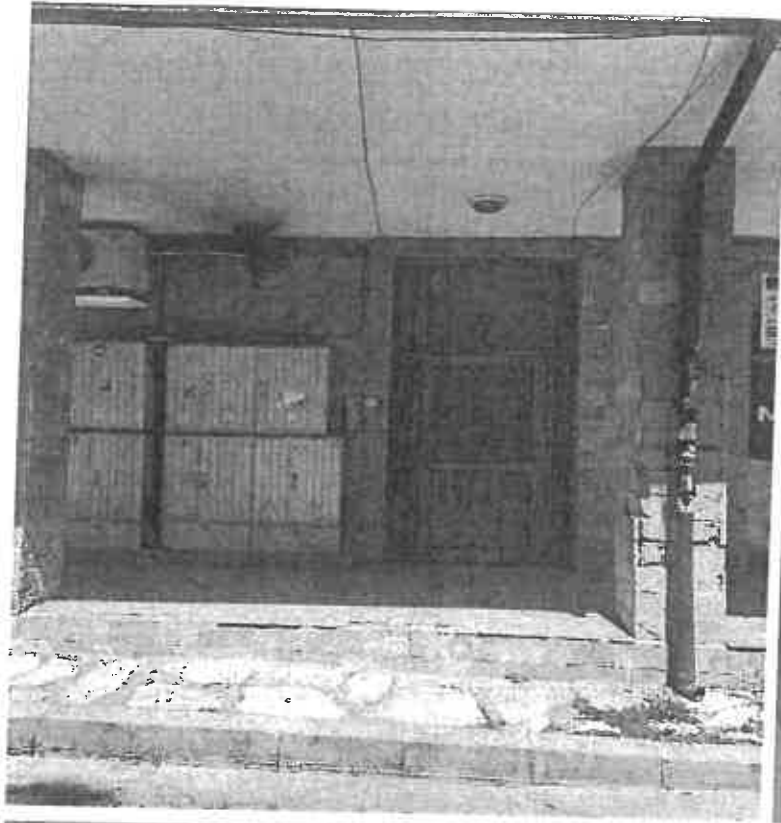
Изготвил:

/инж. Асен Низамов/

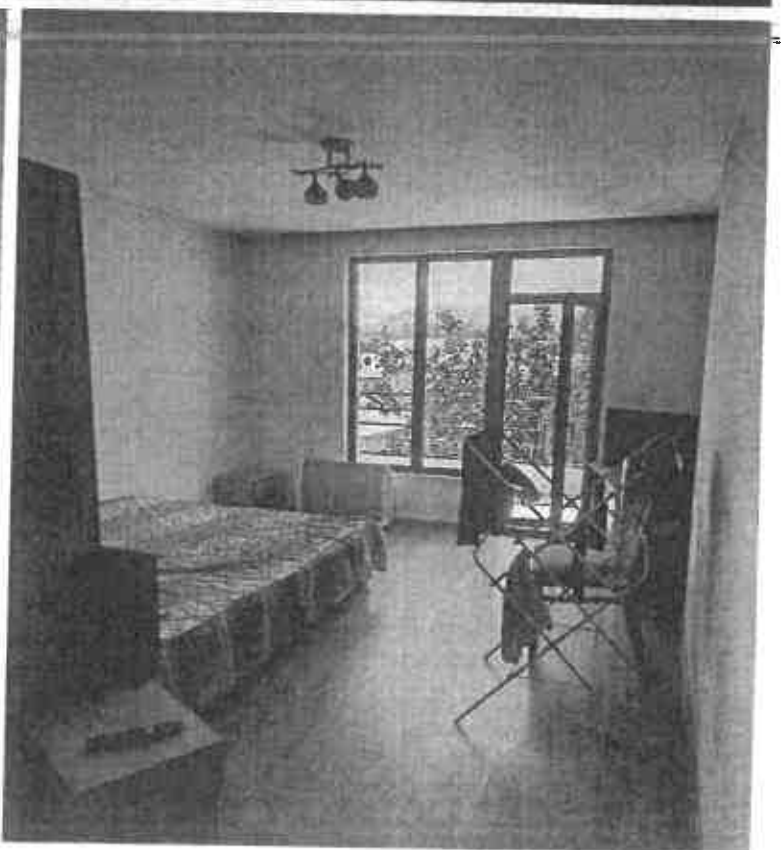
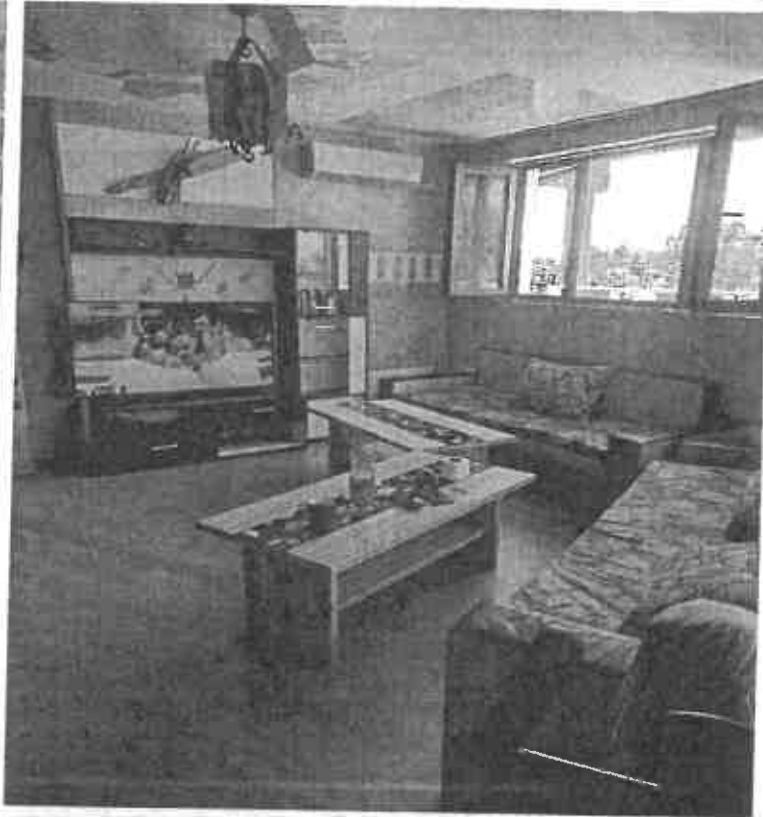
Снимки апартамент град Разлог фасада



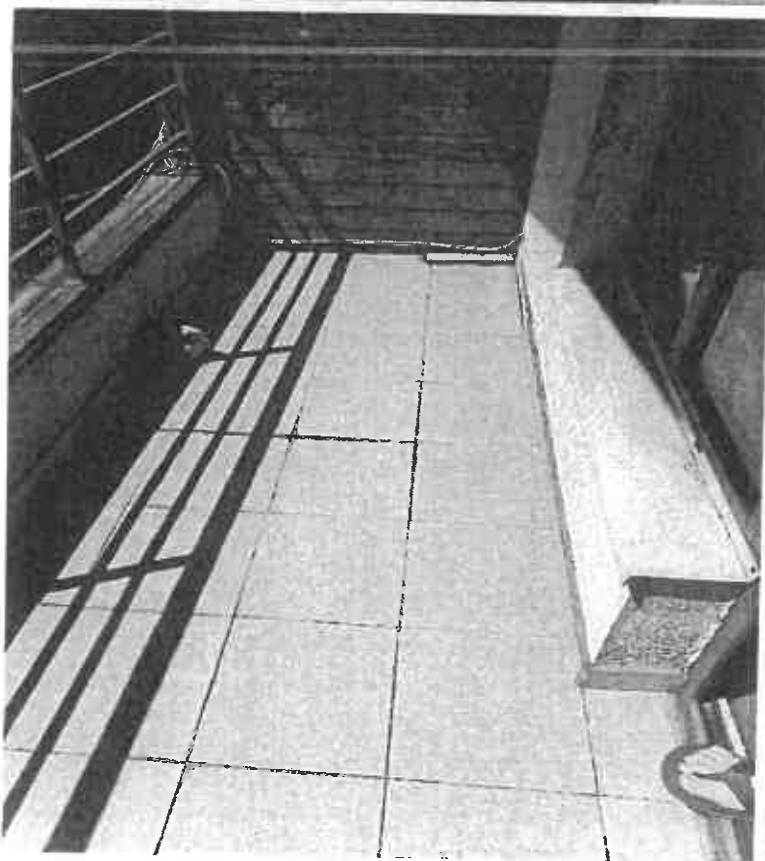
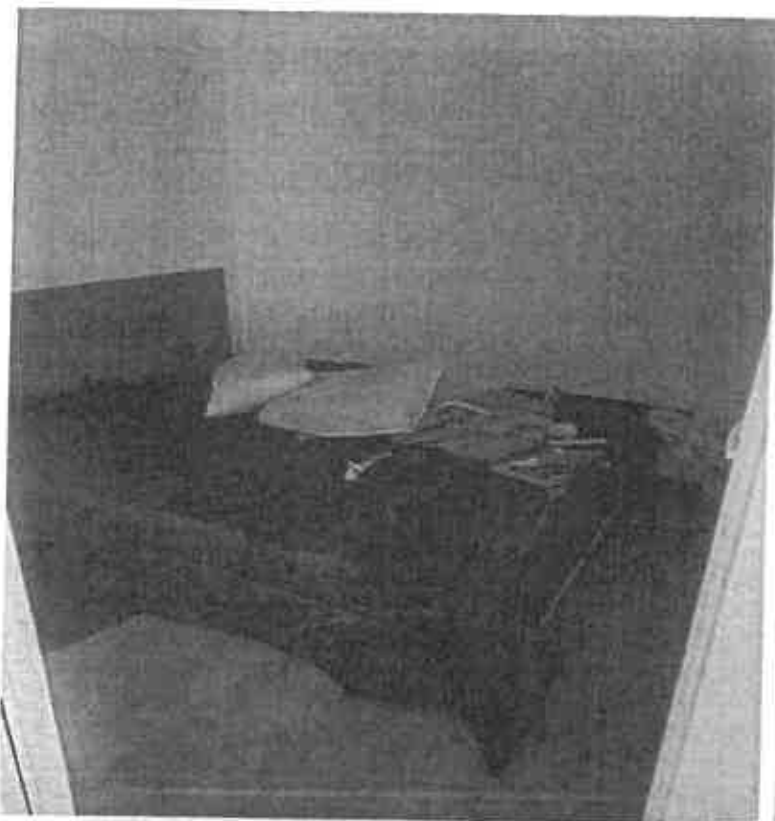
Снимки апартамент град Разлог общи части



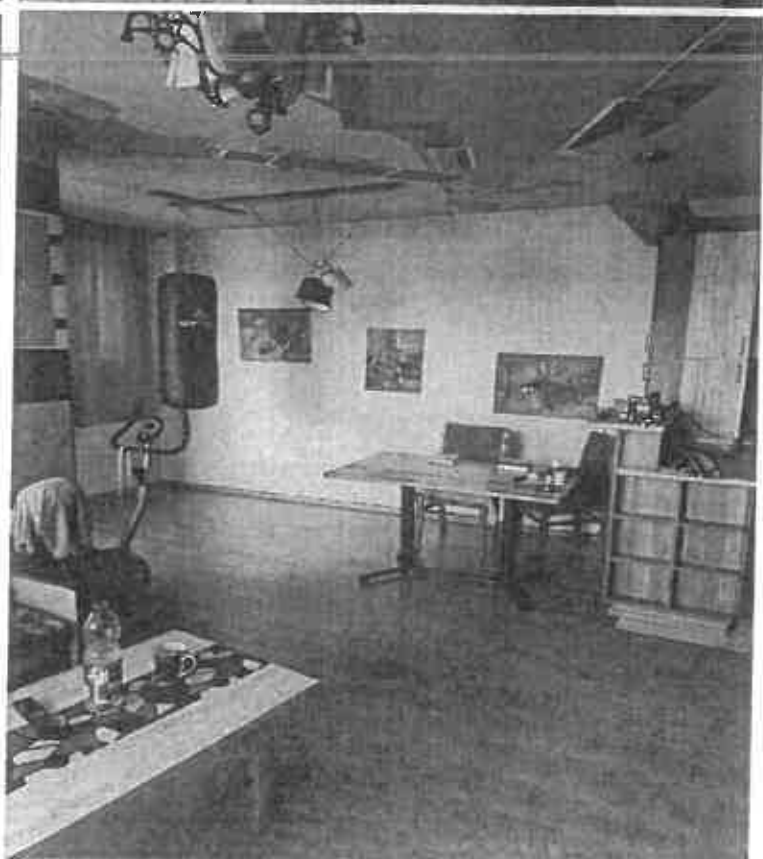
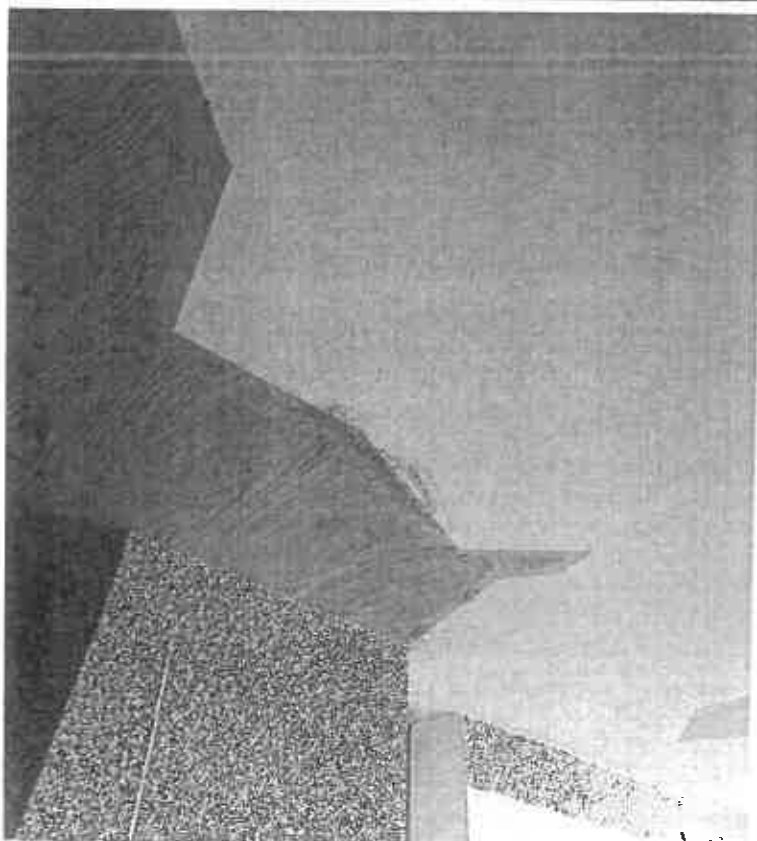
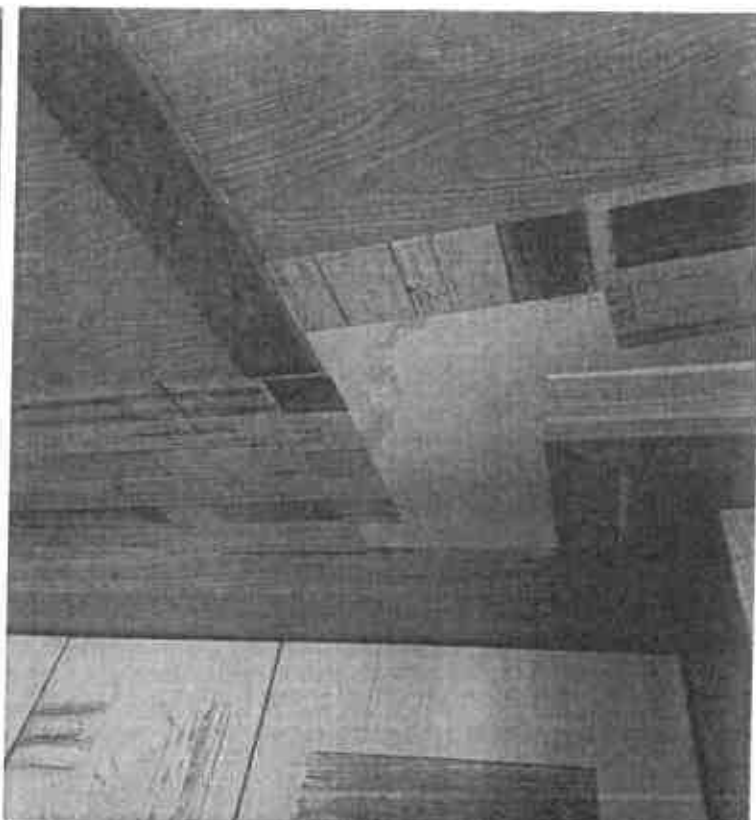
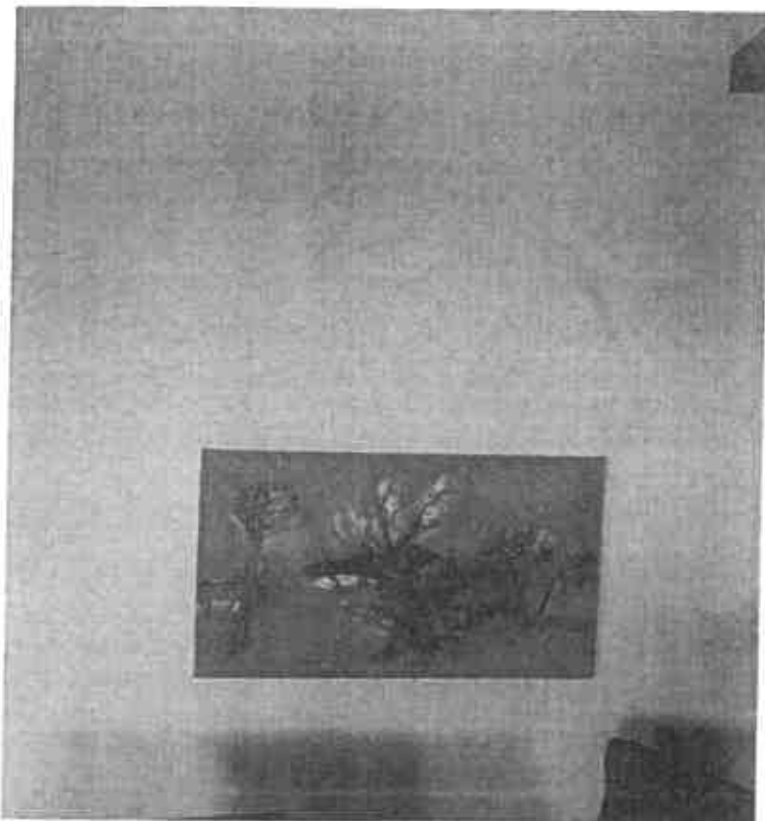
Снимки апартамент град Разлог интериор



Снимки апартамент град Разлог интериор



Снимки апартамент град Разлог щети от дъждовни води





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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.
гр. Равак*

[REDACTED]

[REDACTED]



Людмил СИМОВ

Председател на УС на КНОБ

АНЕКС № 063/25.02.2019г.
КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ЖИЛИЩЕ № 058/26.02.2014г.

Днес, ... 25.02.2019г.: в гр.Разлог между:

ОБЩИНА РАЗЛОГ, с адрес: гр.Разлог, ул."Ст.Стамболов" № 1,
Булстат 000024948, представлявана от Кмета инж.Красимир Иванов Герчев
и Катерина Христова Проева -гл.счетоводител, от една страна

и

МИХАИЛ ВЪЛКАНОВ, ЕГН _____ с адрес:
гр.Разлог _____, от друга страна:

на основание чл.46, ал.4 от Закона за общинската собственост, чл.11,
ал.6, изречение второ от Наредбата за условията и реда за установяване на
жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, чл.5, ал.2
от договор за наем №058/26.02.2014г., във връзка със заявление с вх.№94
00-290/05.02.2019г. от Михаил Вълканов,

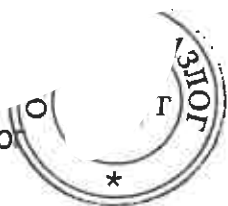
се подписа настоящият анекс към сключен между същите страни
договор за наем на жилище № 058, съгласно който страните се съгласяват
да променят чл.5 от договора по следния начин: създава се нова ал.3.

чл.5.ал.3(нова) Времетраенето на договора се удължава до
26.02.2024г.

Всички други членове от договора остават в действие.

Настоящият анекс се състави в два еднакви екземпляра – по един за
всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ:.....
Инж.Красимир Герчев
Кмета на Община Разлог



НАЕМАТЕЛ:.....
Михаил Вълканов

Катерина Проева.
Гл. счетоводител

Съгласувал:

Елена Тумбаска
Гл. юриконсулт

АНЕКС № 107/26.02.2024г.
КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ЖИЛИЩЕ № 058/26.02.2014г.

Днес, 26.02.2024г. в гр.Разлог между:

ОБЩИНА РАЗЛОГ, с адрес: гр.Разлог, ул."Ст.Стамболов" № 1, Булстат 000024948, представлявана от инж.Красимир Иванов Герчев – Кмет на Община Разлог и гл.счетоводител - Катерина Христова Проева - гл.счетоводител, от една страна

и

МИХАИЛ ВЪЛКАНОВ, ЕГН с адрес: гр.Разлог, от друга страна:

на основание чл.40, ал.4 от Закона за общинската собственост, чл.11, ал.6, изречение второ от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, чл.18 от договор за наем №058/26.02.2014г. и във връзка със заявление с вх.№94.00-317/29.01.2024г. от Михаил Божков Вълканов

се подписа настоящият анекс към сключен между същите страни договор за наем на жилище № 058, съгласно който страните се съгласяват да променят чл.5 от договора по следния начин:

чл.5 Времетраенето на договора се удължава до 26.02.2029г.

Всички други членове от договора остават в действие.

Настоящият анекс се състави и подписа в два еднакви екземпляра – по един за всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ:.....
инж.Красимир Герчев
Кмет на Община Разлог

НАЕМАТЕЛ
Михаил Вълканов

Катерина Проева.....
гл.счетоводител

Съгласувал:
Катя Гарабийска.....
юрисконсулт



ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА РАЗЛОГ
ГР. РАЗЛОГ, ОТДЕЛ "МЕСТНИ ПРИХОДИ"
2760 гр.РАЗЛОГ ул.СТЕФАН СТАМБОЛОВ N: 1

Изх. № 5108002766 / 14.10.2025 г.
РНУ: 4284ef77-4f72-44ae-9e0e-0a6971651782

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 № 5108Н75801, находящ се в 2760 гр.РАЗЛОГ пл.МАКЕДОНИЯ N: 8 ап.16 ет.3, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 61813.758.354 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище АПАРТАМЕНТ 16, ет. 3 идентификатор: 61813.758.354.1.17	130,93	3,97		1.00	18327.80 лв. 9370.86 €	18327.80 лв. 9370.86 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 18327.80 лв. / 9370.86 € словом: ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 80 СТОТИНКИ / ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА И СЕДЕМДЕСЕТ ЕВРО и 86 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 18327.80 лв. / 9370.86 € словом: ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 80 СТОТИНКИ / ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА И СЕДЕМДЕСЕТ ЕВРО и 86 ЕВРО ЦЕНТА

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА 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, ипотечарният 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. № 5108002766/14.10.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РАЗЛОГ , актуални към 14.10.2025 г.

Подпис: ..



СЛУЖБА

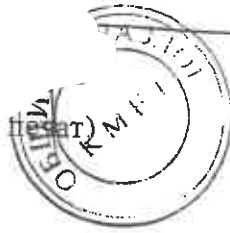
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
ОБЩИНА РАЗЛОГ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА :

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



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Росица *Тришчева*
(име, презиме и фамилия)

А К Т № 9 2 1

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I

Картотека

Досие

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	17.03.2009 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 7 от Закона за общинската собственост
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.17(шест,едно,осем,едно,три,точка,седем,пет,осем,точка,три,пет,четири,точка,едно,точка,едно,седем), представляващ, апартамент 16 (шестнадесет), ет. III (трети), със застроена площ от 130.93 (сто и тридесет цяло и деветдесет и три стотни) кв.м., състоящ се от кухненски бокс с трапезария и дневна, две спални, три тераси, антре, два санитарни възела и два дрешника, ведно с мазе №16 (шестнадесет), с площ от 3.97 (три цяло и деветдесет и седем стотни) кв.м., 4.677 (четири цяло шестстотин седемдесет и седем хилядни) % ид.ч. от общите части Продължава в забележки
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград; Община Разлог, гр.Разлог; в сграда 61813.758.354.1, ПИ №61813.758.354 по кад. карта на гр. Разлог, одобр. със зап.№РД-Т8-33/15.05.2006г. на изп. дир. на АК - Благоевград
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На етажа: 61813.758.354.1.16; 61813.758.354.1.18; под обекта: 61813.758.354.1.11; над обекта: 61813.758.354.1.20.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	27595.40 лв. (двадесет и седем хиляди петстотин деветдесет и пет лв. и четиридесет ст.)
7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Разлог

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ

9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Община Разлог

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

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ
Елена Чилева – ст. специалист отдел “ОСИД”:

(подпис)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ
Продължава от графа 3: Вид и описание на имота
на сградата и съответните ид.ч. от правото на строеж върху поземления имот. Самостоятелният обект попада в пететажна сграда 61813.758.354.1(шест,едно,осем,едно,три, точка,седем,пет,осем,точка,три,пет,четири,точка,едно), конструкция: Масивна монолитна стоманобетонова скелетно-безгредова, построена 2008 (две хиляди и осма) г., в ПИ №61813.758.354 (шест,едно,осем,едно,три,точка,седем,пет,осем, точка, три, пет,четири) в гр. Разлог.

АКТОСЪСТАВИТЕЛ
Елена Чилева - ст. спец. отдел “ОСИД”:

В.Р. № 1756 от 09.08.2008
Фол. № 1461
На карт. книга; том 4-0
Съдн. по в.к. № 7076
в.к. № 27,60

2008
Служба
по
вписваният

ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ЖИЛИЩЕ № 058/26.02.2014г.

Днес, 16.02.2014г., в гр. Разлог, се сключи настоящият договор за наем на ЖИЛИЩЕ между:
ОБЩИНА РАЗЛОГ, с адрес: гр. Разлог, ул. "Ст. Стамболов" № 1, Булстат 000024948,
представявана от инж. Красимир Иванов Герчев – Кмет на Община Разлог и Гл. счетоводител
Катерина Христова Проева, наричана по-долу **НАЕМОДАТЕЛ** от една страна

и
МИХАИЛ

ВЪЛКАНОВ, ЕГЪ

с адрес: гр. Разлог,

), наричан по-долу **НАЕМАТЕЛ** от друга.

На основание чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 11, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 6 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, Заповед № РД-15-090/11.02.2014г. на Кмета на Община Разлог, страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване следният общински жилищен имот: **АПАРТАМЕНТ № 16, ет. III на пл. "Македония" № 8, гр. Разлог, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.758.354.1.17 със застроена площ от 130.93 кв.м. (полезна площ от 117.46 кв.м.), състоящ се от кухненски бокс с трапезария и дневна, две спални, антре, два санитарни възела, два дрешника и три тераси, ведно с мазе № 16 с площ от 3,97 кв.м.,** находящ се в пететажна сграда № 61813.758.354.1, изградена в ПИ № 61813.758.354 по кадастралната карта на гр. Разлог, при съседни на обекта: на същия етаж: 61813.758.354.1.18, 61813.758.354.1.16, под обекта: 61813.758.354.1.11, 61813.758.354.1.12, 61813.758.354.1.10, над обекта: 61813.758.354.1.21, 61813.758.354.1.20.

За описаният имот е съставен акт за частна общинска собственост № 921 от 17.03.2009г.

Чл. 2. **НАЕМАТЕЛЯТ** приема да ползва под наем описания в чл. 1 от настоящия договор недвижим имот по предназначението му: жилище.

Чл. 3. (1) Предаването на имота, неговото състояние се удостоверяват с протокол, който се прилага към настоящия договор.

(2) По реда на ал. 1 се извършва предаването от **НАЕМАТЕЛЯ** на **НАЕМОДАТЕЛЯ** на жилищния имот при прекратяване на договора. В протокола по тази алинея се установяват допуснати липси и повреди, причинени от **НАЕМАТЕЛЯ** или лица, за които той отговаря, чието отстраняване става за негова сметка.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 4. (1) Наемната цена е в размер на 293.65 лв. (двеста деветдесет и три лв. и шестдесет и пет ст.) месечно.

(2) Наемната цена за целия срок на договора е в размер на 17 619 лв. (седемнадесет хиляди шестстотин и деветнадесет лв.)

(3) Наемната цена в размер на 13 801.55 лв. (тринадесет хиляди осемстотин и един лв. и петдесет и пет ст.) не се заплаща от **НАЕМАТЕЛЯ** и се приспада от наема при условията на чл. 11 от договора.

(4) Наемната цена след 3г. и 11 м. (три години и единадесет месеца) се заплаща в пълния размер по ал. 1.

III. СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 5. (1) Настоящият договор се сключва за срок от 5 (пет) години.

(2) След изтичане на този срок договорът може да бъде продължен, ако **НАЕМАТЕЛЯТ** отговаря на условията за настаняване в общинско жилище.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл.6. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ имота във вида и състоянието, в което то се намира в момента на сключване на договора.

Чл.7. НАЕМОДАТЕЛЯТ следва да прехвърли на НАЕМАТЕЛЯ партидите за заплащане на електричество и вода.

Чл.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да отстрани за своя сметка всички повреди, които не са причинени виновно от НАЕМАТЕЛЯ и не се дължат на обикновено ползване на имота. Ако той откаже да изпълни това си задължение, НАЕМАТЕЛЯТ има право да отстрани сам повредите с грижата на добър стопанин, като прихване стойността на направените разходи срещу наема или да развали договора.

Чл.9. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да проверява състоянието на наетия имот.

Чл.10. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да претендира за изпълнението на довършителните ремонтни дейности от НАЕМАТЕЛЯ при условията и в сроковете по договора.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.11. (1) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да извърши довършителни ремонтни дейности в имота в едногодишен срок от подписването на договора и да се настани. В този случай разходите в размер на 13 801.55лв. (тринадесет хиляди осемстотин и един лв. и петдесет и пет ст.), представляващи наемната цена за срок от 3г. и 11м.(три години и единадесет месеца) са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ, като тази сума се приспада от наема за 3г. и 11м.

(2) Всички извършени допълнителни ремонтни дейности, подобрения и др. са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и той не може да иска заплащането им и няма право да задържа имота след изтичане срока на договора.

(3) Довършителните ремонтни дейности са посочени в количествено стойностната сметка към апартамента, която е неразделна част от договора, ведно с декларацията за запознаване със състоянието на апартамента, попълнена от НАЕМАТЕЛЯ. КСС е в размер на 13 572.01 лв.

Довършителните ремонтни дейности се състоят в следното: Полагане на ламиниран паркет в дневната, спалните и дрешниците, монтаж на ПВЦ лайсни, двукратно латексово боядисване на стените в дневната, спалните, антрето, дрешниците и на таваните, монтаж на ел.ключове и контакти за обикновена скрита инсталация, монтиране на кухненска мивка и смесителна батерия към нея в дневната, настилка от теракотни плочки в антрето, бокса и санитарните възли, фаянсва облицовка по стените в санитарните възли и кухненски бокс, монтаж на окачен таван в санитарните възли, монтиране на две тоалетни мивки и смесителни батерии към тях, на 2 бр.сифони подови чугунени, два моноблока, душ-батерия и ел.бойлер 80л. в санитарния възел, монтаж на ревизионен отвор към водомера.

(4) Извършването на дейности по ал.3 се установява чрез съответни счетоводни и други документи, в които са посочени видът и сумата на строителните материали, санитарен фаянс, ел. и ВиК принадлежности.

Чл.12. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща всички разходи по поддръжката на жилището (електроенергия, вода, такса „битови отпадъци“, други такси) и на общите части на сградата – стълбищно осветление, асансьор, ремонт на покрива, на общите врати и др.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да спазва разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост.

Чл.13. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен при ползване на имота да полага грижи на добър стопанин и да взема мерки по опазването на жилището.

Чл.14. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща разходите за текущи ремонти и дребни поправки, които се дължат на обикновено употребление. Всички повреди, свързани с обикновеното ползване на имота, са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл.15. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да съобщава незабавно на НАЕМОДАТЕЛЯ за повредите, както и за посегателствата на трети лица върху наетия имот.

Чл.16. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да използва имота съобразна предназначението му, като няма право да го пренаема.

Чл.17. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да върне имота след прекратяване на договора.

VI. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.18. Настоящият договор може да се изменя само по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

Чл.19. Договорът се прекратява поради:

- 1.изтичане на срока за настаняване;
- 2.използване на жилището не по предназначение;
- 3.неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3(три)месеца;
- 4.неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
- 5.нарушаване на добрите нрави;
- 6.извършване на ново строителство, надстрояване, пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засяга обитаваното жилище;
- 7.отпадане на условията за настаняване;
8. неизпълнение на чл.11 от договора;
- 9.по взаимно съгласие.

VII. НЕУСТОЙКИ И САНКЦИИ

Чл.20. НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение за вредите, нанесени на наетото жилище през време на действие на договора, които са приченени виновно от него.

Чл.21. При предсрочно освобождаване на апартамента или при прекратяване на договора по вина на НАЕМАТЕЛЯ, НАЕМОДАТЕЛЯТ не дължи възстановяването на направените разходи по чл.11 от договора.

За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на Закона за задълженията и договорите и Закона за общинската собственост.

Настоящият договор се състави в два еднакви екземпляра - по един за всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ:.....
инж.Красимир Иванов Герчев
Кмет на Община Разлог



НАЕМАТЕЛ:.....
Михаил Вълканов

Катерина Христова Проева:..
Гл.счетоводител

Съгласувал:
Елена Тумбева
гл.юрисконсул

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ,
ГРАД РАЗЛОГ

ПРЕПИС-ИЗВЛЕЧЕНИЕ

ПРОТОКОЛ

№ 13

От редовно заседание на Общински съвет - гр. Разлог, проведено на 19.
12. 2013 година.

ДНЕВЕН РЕД:

10. Предложение № 61.00-495/02.12.2013г. от инж. Красимир Герчев-Кмет на Община Разлог, относно: Промяна на предназначението на общинските жилища, на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, чл.25а, ал.1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, във връзка с чл.45а, ал.3, чл.8, ал.9, изречение второ от Закона за общинска собственост.

След станалите разисквания и направени предложения на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, чл.25а, ал.1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, във връзка с чл.45а, ал.3, чл.8, ал.9, изречение второ от Закона за общинска собственост и чл.21, ал.2 от ЗМСМА с 19 гласа "ЗА": д-р Мария Копанарова-Тасева, д-р Емил Попадийн, Петър Попов, Кирил Калоянов, д-р Емил Тончев, Красимир Панков, Гергана Костова, Атанас Крънчев, Никола Колчев, Димитър Захариев, Георги Тренчев, Николай Дундалов, Пламен Хаджиев, д-р Радко Тумбев, Росица Тумбева, д-р Иван Терзиев, Благой Дункин, д-р Христо Георгиев, Захари Беличенев и 1 глас "ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ"-Емил Колевичин от гласували 20 общински съветници, ОбС прие

РЕШЕНИЕ № 286

1. Сменя предназначението на 7 (седем) бр. общински жилища, находящи се в жилищна сграда с идентификатор 61813.758.354.1, изградена в поземлен имот 61813.758.354 по кадастралната карта на гр. Разлог, с адрес: пл. "Македония" № 8, от общински жилища с предназначение: „за продажба“ в общински жилища с предназначение: „за настаняване под наем“, както следва:

1.1. Апартамент № 5, ет.1, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758. 354.1.5 по кадастралната карта на гр. Разлог.

1.2. Апартамент № 6, ет.1, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758. 354.1.6 по кадастралната карта на гр. Разлог.

- 1.3. Апартамент № 8, ет.2 и 3 (мезонет на две нива), самостоятелен обект в сграда с идентификатори № 61813.758. 354.1.8 и № 61813.758. 354.1.14 по кадастралната карта на гр.Разлог.
- 1.4. Апартамент № 13, ет.2, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758. 354.1.13 по кадастралната карта на гр.Разлог.
- 1.5. Апартамент № 16, ет.3, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758. 354.1.17 по кадастралната карта на гр.Разлог.
- 1.6. Апартамент № 18, ет.3, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758. 354.1.19 по кадастралната карта на гр.Разлог.
- 1.7. Апартамент № 19, ет.4, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758. 354.1.20 по кадастралната карта на гр.Разлог.
2. Сменя предназначението на 4 (четири) бр. общински жилища, находящи се в жилищна сграда с идентификатор 61813.755.91.1, изградена в поземлен имот 61813.755.91 по кадастралната карта на гр.Разлог, с адрес: ул."Бяла река" № 2а, от общински жилища с предназначение: "резервни" и „за продажба" в общински жилища с предназначение: „за настаняване под наем", както следва:
 - 2.1. Апартамент № 4, ет.2, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755. 91.1.4 по кадастралната карта на гр.Разлог.
 - 2.2. Апартамент № 5, ет.2, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755. 91.1.5 по кадастралната карта на гр.Разлог.
 - 2.3. Апартамент № 6, ет.2, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755. 91.1.6 по кадастралната карта на гр.Разлог.
 - 2.4. Апартамент № 9, ет.3, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755. 91.1.9 по кадастралната карта на гр.Разлог.
3. Апартаментите по т.1 и т.2 да се предоставят под наем по пазарни цени.
4. Допълва раздел III, б."В" от Годишната програма, както следва:

В наименованието след думите „ул."Бяла река" №2а" се допълва „и пл."Македония" №8"

 - 1.10. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755.91.1.9 по КК на гр.Разлог (апартамент № 9, ет.3).
 - 1.11. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.5 по КК на гр.Разлог (апартамент № 5, ет.1).
 - 1.12. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.6 по КК на гр.Разлог, (Апартамент № 6, ет.1).
 - 1.13. Самостоятелен обект в сграда с идентификатори № 61813.758.354.1.8 и № 61813.758.354.1.14 по КК на гр.Разлог (апартамент № 8, ет.2 и 3 - мезонет на две нива),.
 - 1.14. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.13 по КК на гр.Разлог (апартамент № 13, ет.2),.
 - 1.15. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.17 по КК на гр.Разлог (апартамент № 16, ет.3).

- 1.16. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.19 по КК на гр.Разлог (апартамент № 18, ет.3). - 30 м² от 30
- 1.17. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.20 по КК на гр.Разлог (апартамент № 19, ет.4).
5. Заличават т.2.3, б."В", раздел III от Годишната програма.

Вярно



**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС:/п/
/д-р Мария Копанарова - Тасева/**