



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
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАЗЛОГ

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ гр. РАЗЛОГ
п.код тел.

Регистрационен №
Вх. № **6100-447/16.10.2025г.**
Срок на изпълнение

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 общински нежилищен имот – частна общинска собственост

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със Заявление №94.00-1370/09.04.2025г., Димитър _____ Разманов от гр. Разлог, _____ е инициирал процедура по закупуване на общински нежилищен имот представляващ: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.755.91.1.42, с предназначение _____ ъс застроена площ от 22.00 кв. м., състоящ се от едно помещение, попадащ в шестетажна сграда с идентификатор 61813.755.91.1. За гаража е съставен АЧОС №879/22.12.2008г. На основание чл.50, от ЗОС, чл.21, ал.1, чл.43, ал.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, с Димитър Илиев Разманов е сключен Договор за наем 586/11.12.2024г.

Съгласно чл.44 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, право да кандидатства за покупка на гараж има наемател, настанен най-малко една година преди подаване на молбата за закупуване. Молбата по ал.1 се подава чрез кмета на общината до общинския съвет по реда за продажба на общински имоти. Продажбата на нежилищни имоти – частна общинска собственост, се извършва след Решение на Общинския съвет, от Кмета на Общината, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Глава осма от Наредбата.

Данъчната оценка на имота е в размер на 2 176.90 (две хиляди сто седемдесет и шест лева и деветдесет стотинки) лв.

За имота е изготвена пазарна оценка на стойност 16 100 (шестнадесет хиляди и сто) лв., без ДДС. Оценката е изготвена от оценител притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. №100101184/14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

Разпореждането с жилищния имот не е включено в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2025г., и е необходимо същата да бъде допълнена. Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост тази програма може да се актуализира през годината.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.8, ал.9 изречение II-ро, чл.34, ал.4, чл.35, ал.1, чл.50 от ЗОС, чл.46, ал.1, т.1, чл.47, ал.1 във връзка с чл.44, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, предлагам на вниманието на Общински съвет - гр. Разлог следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие за продажба чрез публично оповестен конкурс на общински нежилищен имот, представляващ: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.755.91.1.42, с предназначение **ГАРАЖ №2, ет.0, партер, вх.А**, със застроена площ от 22 кв. м., състоящ се от едно помещение,

попадащ в шестетажна сграда с идентификатор 61813.755.91.1, ведно с 0,631 % ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот, при съседни на етаж: 61813.755.91.1.47, 61813.755.91.1.41, 61813.755.91.1.45, 61813.755.91.1.46, над обекта: 61813.755.91.1.3.

2. Приема оценката и определя пазарната цена на гаража в размер на 16 100 (шестнадесет хиляди и сто) лв., без ДДС.

3. Определя начална конкурсна цена в размер на 16 100 (шестнадесет хиляди и сто) лв., без ДДС.

4. 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.

5. Допълва точка 3 Разпореждане по реда на чл.35, ал.1 и ал.3, чл.36, чл.37 и чл.38 от ЗОС, чл.15 от ЗУТ, на Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2025г., както следва:

т. 3.21. СОС 61813.755.91.1.42, област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. „Бяла река“ №2А, вх.А, ет.2, ап.6, вид собств. Общинска частна, тип Гараж, бр. нива 1, площ по документ 22 кв. м, 0.631% ид. общи части и право на строеж.

Мотиви: Настоящото решение се прие на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.8, ал.9 изречение II-ро, чл.34, ал.4, чл.35, ал.1, чл.50 от ЗОС, чл.46, ал.1, т.1, чл.47, ал.1 във връзка с чл.44, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Като взе в предвид, че със заявление №94.00-1370/09.04.2025г., Димитър Илиев Разманов от гр. Разлог, ул. „Бяла река“ №2А, вх.А, ет.2, ап.6, е инициирал процедура по закупуване на общински нежилищен имот представляващ: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.755.91.1.42, с предназначение **ГАРАЖ №2, ет.0, партер, вх.А**, със застроена площ от 22 кв. м., състоящ се от едно помещение, попадащ в шестетажна сграда с идентификатор 61813.755.91.1, ведно с 0,631 % ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот. За жилището е съставен АЧОС №879/22.12.2008г. На основание чл.50, от ЗОС, чл.21, ал.1, чл.43, ал.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество с Димитър Илиев Разманов е сключен Договор за наем №586/30.11.2024г.

Приложение: Данъчна Оценка; АОС №879/22.12.2008г.; Схема; Заявление; Оценка от лицензиран оценител; Договор за наем №586/11.12.2024г.;

С уважение,

СЛАВЧО ФАРФАРОВ
За Кмет на община Разлог
Съгласно Заповед №РД-15-1140/09.04.2025г.
на Кмета на Община Разлог

Съгласува
Христо Зайков
Зам.-кмет по
„Финанси, бюджет и икономика“
на Община Разлог

Съгласувал:
Полина Белчина
Юрисконсулт в отдел ОС

Изготвил
Боряна Сиджиева
ст. специалист в 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

9400-1370

09.04.2025г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Димитър

Разманов

име, презиме, фамилия ; наименование на фирма

представявано от

Адрес гр. Разлог

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

Г-н Кмет,

Моля да ми бъде разрешено да
закупя гаран с инв. 61813.755.91.1.42
с площ от 22 м² по НК и КР №
гр. Разлог на който съм наемател

Приложение:

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

09.04.25 г.

гр. Разлог

С уважение:.....

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

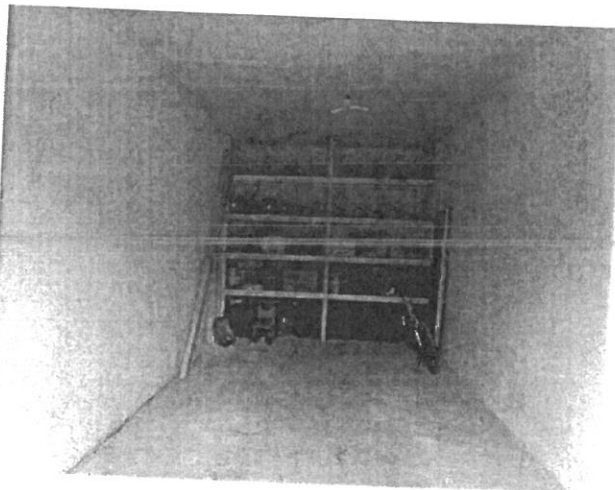
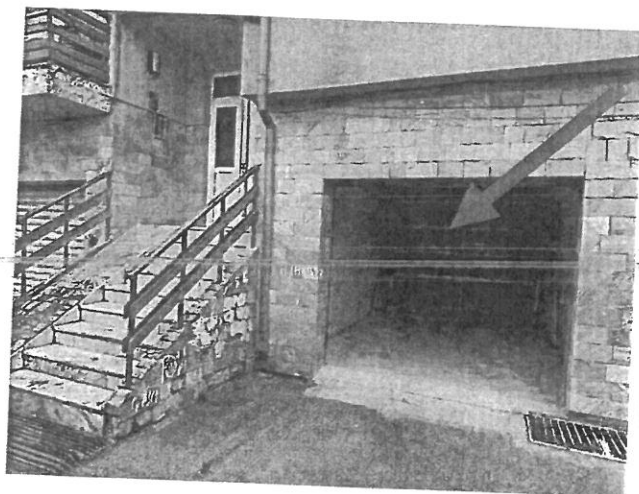
ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обекти на оценката:

Права върху недвижимо имущество, съставляващо:

СОС 61813.755.91.1.42 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. БЯЛА РЕКА №2а, вх. А, ет. 0, ап. **гар.2** вид собств. Общинска частна, тип Гараж, бр. нива 1, **пощ по документ 22 кв. м**, 0.631 % ид. общи части и право на строеж върху мястото.

Местонахождение:



Дата на възлагане
на оценката:
08.05.2025

Дата на оглед на място /
ефективна дата на оценка
08.05.2025

Дата на
доклада
08.05.2025

Пазарна адекватност
до дата
08.11.2025

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: **Община Разлог**

Дата на огледа: **08.05.2025 г.**

Оценявано имущество:
СОС 61813.755.91.1.42 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. БЯЛА РЕКА №2а, вх. А, ет. 0, ап. **гар.2** вид собств. Общинска частна, тип Гараж, бр. нива 1, **площ по документ 22 кв. м**, 0.631 % ид. общи части и право на строеж

Адрес: гр.Разлог, ул. Бяла река № 2а, вх. А, партер, гараж

Становище за стойността:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		дата 5.8.2025	
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло	
Възстановителна стойност	7 100 €	0%	- €
Сравнителна стойност	8 230 €	100%	8 230 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			8 230 € 16 100 лв

Срок на пазарна адекватност: до **08.11.2025 г**

Независим оценител

публичен регистър www.ciab-bg.com на Камара на независимите оценители /КНОБ/

Камара на независимите оценители
Оценителска правоспособност
Недвижими имоти
Регистр. № 100101184 от 14.12.2009 г.
Петьо Танев Танев

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

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Оценявано имущество: СОС 61813.755.91.1.42 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. БЯЛА РЕКА №2а, вх. А, ет. 0, ап. гар.2 вид собств. Общинска частна, тип Гараж, бр. нива 1, площ по документ 22 кв. м, 0.631 % ид. общи части и право на строеж

Собственик: Община Разлог

Документи използвани при оценката при предходно оценяване:

- Акт за ЧОС № 879 от 22.12.2008 г на Община Разлог.
- Схема № 15-1010467 от 07.10.2024 г на АГКК.

Предназначение и приложение на оценката: Определяне на пазарна стойност на актива към датата на оценка.

Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността е датата на оглед: **08.05.2025 г**

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

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

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

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

Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

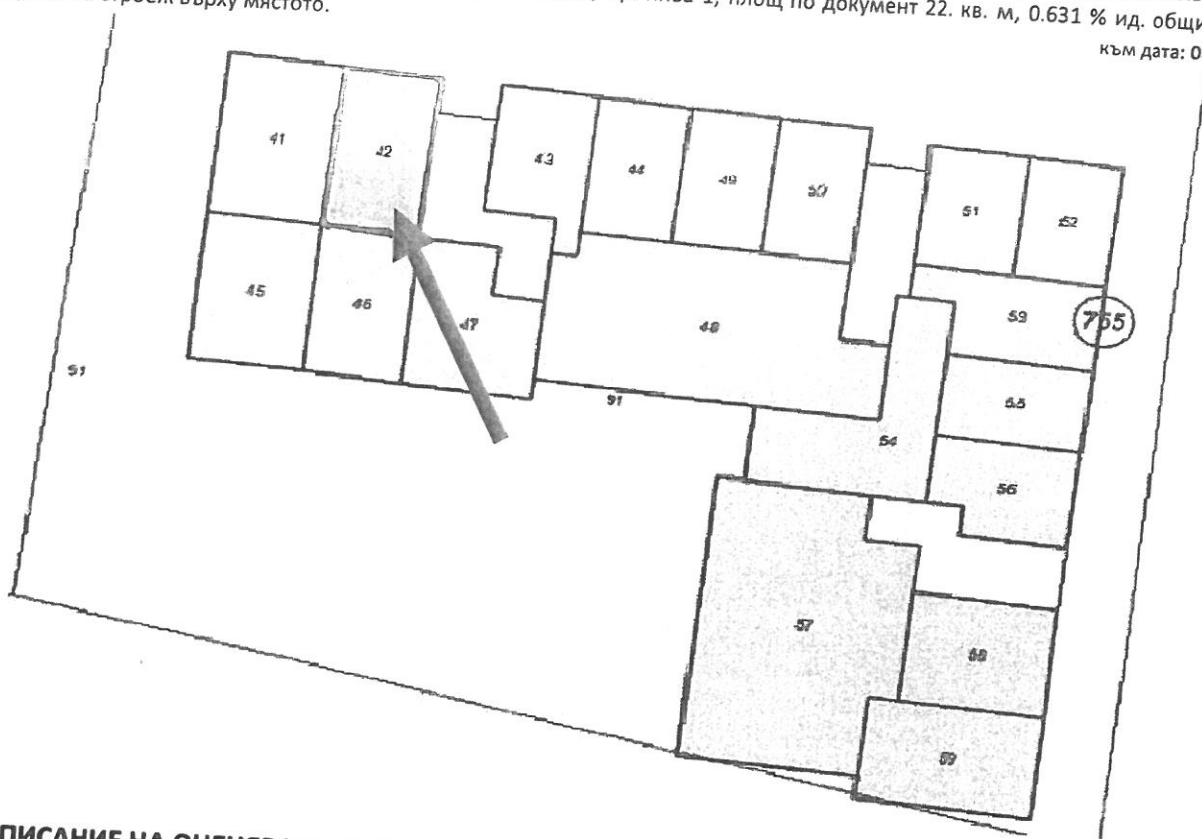
Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел I на БСО т.6, стр.26 :

- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи в настоящата оценка

- Метод на пазарните сравнения (аналози);
- Метод на вещната стойност;

Ограничение на отговорността:



2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ:

Технически параметри

сгради

	година	ЗП	РЗП
Гараж № 2 с идентификатор 61813.755.91.1.42	2008	22.00 кв.м.	22.00 кв.м
използвана площ в оценката РЗП сградата			22.00 кв.м

Характеристика на сградата

Предназначение и етажност	Сградата е жилищна и се състои от гаражи, магазини и офиси на партера, четири жилищни етажа и тавански етаж 2008 г.
Година на построяване	
Конструкция	Стоманобетонна конструкция и тухлени стени.
Подобрения	Фасади Топлоизолация и каменна облицовка на партерния етаж и топлоизолация с минерална мазилка на следващите етажи. Покривът е скатен, стоманобетонен, покрит с керемиди. Стълбищната клетка е с мрамор по стъпала, мазилка по стени и дървен парапет на метална конструкция.

Оценявано имущество: **СОС 61813.755.91.1.42** област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. БЯЛА РЕКА №2а, вх. А, ет. 0, ап. **гар.2** вид собств. Общинска частна, тип Гараж, бр. нива 1, **площ по документ 22 кв. м**, 0.631 % ид. общи части и право на строеж

Местоположение	партерен етаж, откъм задния двор, вх. А.
Функцион. разпределение	Гаражът се състои от едно помещение.
Довършителни работи	<u>стени</u> – мазилка. <u>под</u> – ст.бет.плоча, замазка <u>таван</u> – тавана е мазилка. <u>дограма</u> – вратата е ролетна, стоманена със секретна ключалка.
Инсталации	осветителна и силова ел. инсталация.
Състояние на обекта	Гаражът е в добро техническо и експлоатационно състояние.

Най добро използване: по настоящото си предназначение – гараж.

Забележка: няма довършителните работи в гаража, направени от наемател.

Гаражът е бил предаден на наемателя в следното състояние:

Стените и таваните са на мазилка, подът - на стоманобетонна плоча, врата - ролетна, стоманена със секретна ключалка. Изпълнена е ел. инсталация за гаража.

Електромерът е монтиран в главно електромерно табло.



III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Оценка на имота

Оценка по метода на "Възстановителната стойност"

Оценката по метода се базира на разходите за възстановяване/придобиване/създаване на нови, аналогични активи според настоящо им използване и предназначение, при отчитане на настъпилите в процеса на експлоатация овехтяване, недостатъци и повреди или подобрения и всички влияещи върху стойността обстоятелства. За определяне на производствената стойност оценителят се позовава на

Обект на оценка СОС 61813.755.91.1.42 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. БЯЛА РЕКА №2а, вх. / ет. 0, ап. гар.2 вид собств. Общинска частна, тип Гараж, бр. нива 1, площ по документ 22. кв. м, 0.631 % ид. общи части / право на строеж върху мястото. към дата: 08.05.202

официална информация за средните строителни пазарни цени на "еталонни" сгради, публикувана в периодичното издание "Строителен обзор" на "Стройексперт-СЕК" към датата на оценка Производствената стойност се коригира с физическото овехтяване, технически повреди или подобрения, настъпили в процеса на експлоатация, както и с икономическо обезценяване /или повишаване/ на стойността в зависимост от индикациите на пазара на аналогични активи, към датата на оценката.

Към коригираната стойност на сградите се прибавят стойността на земята /или правото на строеж/ и стойността на строителните съоръжения и подобрения в имота.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Цената на ново строителство е приета по еталони на "Стройексперт - СЕК" - кн.7 от 2024 г. на сп. "Строителен обзор" + допълнителни разходи

Показатели	мярка	Стойност
Вид на имота - масивна жилищна сграда	5 етажа	ГАРАЖНА площ
Година на изграждане		2008
Обща експлоатационна годност	год	80
Срок на експлоатация - години	год	17
Остатъчна експлоатационна годност - години	год	63
Разгъната застроена площ - кв.м.	кв.м.	22,00
Стойност по еталон 1 /Еталон кн 7 от 2024/ + допълн. разходи	евро	358
Стойност за изграждане на кв.м.	%	8,00%
Производственаа стойност -	евро	387
Физич. износване на сградата	евро	8 510
- Физическо износване на сградата	%	12,88%
Стойност на сградата след овехтяване	евро	-1 096
- Икономическо обезценяване	евро	7 414
Индикативна стойност на сградата	5%	-370
- Разходи за належащи ремонти	евро	7 044
Възстановителна стойност сгради	10%	-741
Стойност на прилежащо ПС	евро	6 302
	евро	760
ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ		7 100 €
		13 900 лв

Метод на "сравнителната стойност"

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от актуални оферти от Агенции за недвижими имоти и строителни фирми. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Обект на оценка СОС 61813.755.91.1.42 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. БЯЛА РЕКА №2а, вх. А ет. 0, ап. гар.2 вид собств. Общинска частна, тип Гараж, бр. нива 1, площ по документ 22. кв. м, 0.631 % ид. общи части и право на строеж върху мястото.
към дата: 08.05.2025

Метод на "Сравнителната стойност"

* оферти ПРОДАВА - гаражи	Предлаг. цена:	Площ	Цена на кв.м.	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:
<p>Продава ГАРАЖ област Благоевград, гр. Разлог, Банско 25 000 EUR (962 EUR/m2) Коригирана в 8:18 на 17 април, 2025 Площ: 26 m2 Етаж: Партер от 5 Ексел Пропърти предлага на Вашето внимание закрит гараж за продажба, разположен в престижния комплекс Пирин Голф & Кънтри Клуб. Гаражът е разположен в непосредствена близост до основната хотелска сграда, което осигурява лесен достъп до всички основни удобства на комплекса. Помещението е оборудвано с механизъм за автоматично отваряне и затваряне на гаражната врата, гарантиращ допълнително удобство и сигурност. Особености: • Автоматична врата • Контрол на достъпа • Ток • Осветен • Отопляем За контакти: 0878607722 Брокер: Георги Пенев Агенция: ЕКСЕЛ ПРОПЪРТИ СОФИЯ</p> <p>https://www.imot.bg/obiava-1o172615162878138-prodava-garazh-parkomyasto-oblast-blaqoevgrad-gr-razlog-bansko</p>	25 000 €	26 кв,м	962 €	-0,25 0,05 -0,10 -0,20 -0,50	<p>За Местоположение Технически условия Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп Индивид х-ки /лице, етаж, физ. съст., подобрения/ ОБЩ Корек к-т</p>
<hr/>					
<p>Продава ГАРАЖ област Благоевград, гр. Банско 12 000 EUR(632 EUR/m2) Коригирана в 16:39 на 8 май, 2025 год. Площ: 19 m2 Етаж: ниво -1 от 4 Описание на имота: Представяме Ви: ЕКСКЛУЗИВНО: подземен гараж. Предлагат се още: подземен гараж - 21кв.м. и надземен гараж - 26кв.м. Особености: • Автоматична врата • Контрол на достъпа • Ток • Осветен За контакти: 087 947 8300 Агенция: ТИМОТИ</p> <p>https://www.imot.bg/obiava-1o174428828883908-prodava-garazh-parkomyasto-oblast-blaqoevgrad-gr-bansko</p>	12 000 €	19 кв,м	632 €	-0,10 0,00 -0,10 0,03 -0,17	<p>За Местоположение Технически условия Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп Индивид х-ки /лице, етаж, физ. съст., подобрения, самостоятелен/ ОБЩ Корек к-т</p>
<hr/>					
<p>Продава ГАРАЖ област Благоевград, гр. Банско 15 000 EUR (500 EUR/m2) Коригирана в 11:22 на 7 май, 2025 Площ: 30 m2 Описание на имота: Представяме ви паркоместа в подземен гараж в жилищна сграда на изгодни цени в Банско. Всяко паркомясто/гараж е обособено като самостоятелно и е оразмерено спрямо всички правила и стандарти. Достъпът е удобен, директно от улицата. В гаража се влиза спрямо автоматична ролетна врата с дистанционен механизъм. Мястото е изключително удобно и комуникативно. Осигурете си комфорта за спокойно паркиране. Особености: • Автоматична врата • Контрол на достъпа • Ток • Осветен За контакти: 0898650310 Агенция: БАНСКО СКИ ЕНД ГОЛФ ПРОПЪРТИ</p> <p>https://www.imot.bg/obiava-1o172786172785953-prodava-garazh-parkomyasto-oblast-blaqoevgrad-gr-bansko</p>	12 000 €	18 кв,м	667 €	-0,10 0,00 -0,10 0,03 -0,17	<p>За Местоположение Технически условия Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп Индивид х-ки /лице, етаж, физ. съст., подобрения, подземен/ ОБЩ Корек к-т</p>
<hr/>					
* Информационен източник	5.8.2025	средно:	753 €		
Срок за реализиране на сделка в месеци	Коригирана средна офертна стойност	6	0,69	519 €	
			отбив за оферти	0,90	
			Прието за оценката	467 €	914 лв

Сравнителна стойност ИМОТ

Наименование на оценявания имот	Площ /кв.м./	К трудна маневра	Пазарна стойност за 1 кв.м.	Сравнителна пазарна стойност
Гараж № 2 с идентификатор 61813.755.91.1.42	22,0 кв,м	0,80	467 €	8 230 €
Сравнителна стойност ИМОТ	22,0 кв,м			8 230 €
				16 100 лв

Коментар:

Възможност за отдаване под наем: слаба активност на пазара за наемане на аналогични имоти.
Атрактивност, ликвидност, пазарна адекватност: добро ниво на привлекателност към момента;
Алтернативно използване: НЕ

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

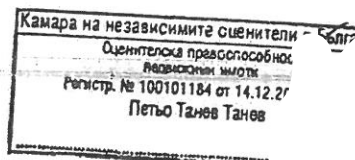
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		дата	5.8.2025
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло	
Възстановителна стойност	7 100 €	0%	- €
Сравнителна стойност	8 230 €	100%	8 230 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			8 230 € 16 100 лв

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

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

Декларирам, че:

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



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на оглед 08.05.2025 и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
 - Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 08.11.2025, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/ препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
 - Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените; Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
 - Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
 - Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката. Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
 - Заключениеята на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката;
- Информационни източници: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.
- Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;

Обект на оценка СОС 61813.755.91.1.42 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. БЯЛА РЕКА №2а, вх. /
ет. 0, ап. гар.2 вид собств. Общинска частна, тип Гараж, бр. нива 1, площ по документ 22. кв. м, 0.631 % ид. общи части
право на строеж върху мястото. към дата: 08.05.202

- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. /
при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др
обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Списание „Строителен Обзор“, специализирани интернет сайтове, информация на агенции/брокери за недвижими
имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;

Декларация на Оценител/ите:

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



СХЕМА №15-2649978-14.10.2025 г.

НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА
ИНФРАСТРУКТУРА

с идентификатор **61813.755.91.1.42**

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. БЯЛА РЕКА №2а, вх. А, ет. 0, гараж гар.2

Самостоятелният обект се намира на етаж 0 в сграда с идентификатор **61813.755.91.1**, с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 6

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **61813.755.91, 61813.755.51**

Предназначение на самостоятелния обект: Гараж

Брой нива на обекта: 1

Площ на самостоятелния обект: 22.00 кв.м

Прилежащи части: 0.631 % ид. общи части и право на строеж

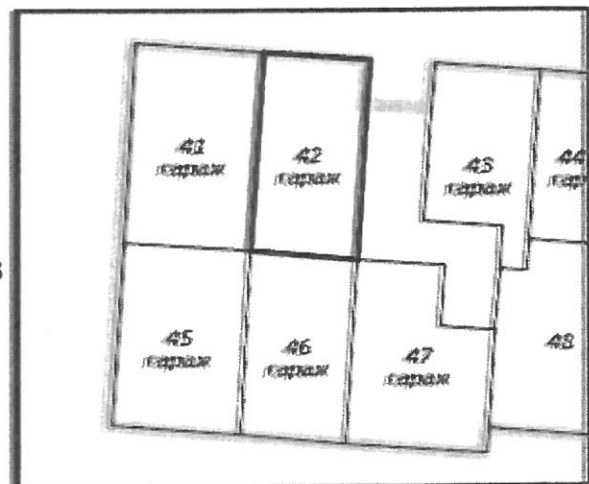
Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **61813.755.91.1.46,**
61813.755.91.1.47, 61813.755.91.1.41,
61813.755.91.1.45

Под обекта: Няма

Над обекта: **61813.755.91.1.2, 61813.755.91.1.3**



Предшшен идентификатор: няма

Собственици по данни от КРНИ:

000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 135, том 2, рег. 434 от 09.02.2009г., вписан в Служба по вписванията Разлог

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Схема №15-2649978-14.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-802824-14.10.2025 г.

Код за достъп: 5005e5b0b470



Няма данни

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

Схема №15-2649978-14.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-802824-14.10.2025 г.
Код за достъп: 5005e5b0b470



CN=ang. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
14.10.2025 09:51:12

ДОГОВОР №...586/11.12.2024г.

ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес, ...11.12.2024г., в гр.Разлог, се сключи настоящият договор за наем на недвижим имот между:

ОБЩИНА РАЗЛОГ, с адрес: гр.Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, Булстат 000024948, представлявана от Кмета Красимир Иванов Герчев и Гл.счетоводител Катерина Христова Проева, наричана по-нататък **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна

и

ДИМИТЪР РАЗМАНОВ, с адрес: гр.Разлог, №2а,вх.А,ет.2,ап.6, наричан по-долу **НАЕМАТЕЛ** от друга.

На основание чл. 50 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.43, ал.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Заповед № РД-15-1566/25.11.2024г. 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 имот-частна общинска собственост, представляващ : **ГАРАЖ** №2, вх.А, с полезна площ от 22 кв.м., находящ се на партерен етаж в жилищна сграда на ул."Бяла река" 2А и представляващ **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** в сграда с идентификатор 61813.755.91.1.42, попадащ в сграда с идентификатор 61813.755.91.1, изградена в поземлен имот №61813.755.91 по кадастралната карта на гр.Разлог, при съседни на обекта: на същия етаж: 61813.755.91.1.45, 61813.755.91.1.46, 61813.755.91.1.47, 61813.755.91.1.41 под обекта: няма, над обекта: 61813.755.91.1.3.

Описаният имот е частна общинска собственост съгласно акт №879 от 22.12.2008г.

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

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** на имота от **НАЕМАТЕЛЯ** на **НАЕМОДАТЕЛЯ** 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) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя имота на **НАЕМАТЕЛЯ** срещу наемна цена в размер на 33(тридесет и три)лв., месечно.

(2) **НАЕМАТЕЛЯТ** заплаща ДДС в размер на 6.60 (шест лева и шестдесет стотинки)лв., месечно.

VI. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.19. Настоящият договор може да се изменя само по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

Чл.20. Договорът се прекратява:

1. по взаимно съгласие;
2. с изтичането на срока;
3. поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок;
4. когато имотът се ползва в нарушение на чл.17 от договора.
5. поради извършване на ново строителство, надстрояване и пристрояване, разрешени по установения ред, когато се засяга ползваното помещение.
6. когато наемателят престане да отговаря на условията, установени в чл.41 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

VII. ОТГОВОРНОСТИ

Чл.21 . НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение за вредите, нанесени на наетия имот през време на действие на договора, които са причинени виновно от него.

За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство на Република България.

Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра-по един за всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ

Инж.Красимир Герчев
Кмет на Община Разлог



НАЕМАТЕЛ.....

Димитър Разманов

Главен счетоводител.....

Катерина Проева



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

Изх. № 5108002778 / 15.10.2025 г.
РНУ: 14746e44-9797-45e8-acb2-ba45c48f13d0

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 № 5108F98655, находящ се в 2760 гр.РАЗЛОГ ул.БЯЛА РЕКА N: 2А вх.А ап.ГАРАЖ 2 ет.0, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 61813.755.91 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Гараж , ет. 0 идентификатор: 61813.755.91.1.42	22,00			1.00	2176.90 лв.	2176.90 лв.
					1113.03 €	1113.03 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 2176.90 лв. / 1113.03 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ СТО СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА и 90 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА СТО И ТРИНАДЕСЕТ ЕВРО и 03 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 2176.90 лв. / 1113.03 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ СТО СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА и 90 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА СТО И ТРИНАДЕСЕТ ЕВРО и 03 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		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 ипотeka 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. № 5108002778/15.10.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РАЗЛОГ , актуални към 15.10.2025 г.

Подпис:
Издан



ДА ТУМБЕВА

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 ЗСПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
(име, презиме и фамилия)

А К Т № 8 7 9

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Картотека`

Досие

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	22.12.2008 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 № 61813.755.91.1.42(шест,едно,осем,едно,три,точка,седем,пет,пет,точка,девет,едно,точка,едно,точка,четири,две), с предназначение: гараж 2(две) , ет. 0 (нула) - партер, вх.А, със застроена площ от 22 (двадесет и два) кв.м., състоящ се от едно помещение, ведно с 0.631 (нула цяло шестстотин тридесет и една хилядни) % ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид .ч. от правото на строеж върху поземления имот. Продължава в забележки
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград; Община Разлог, гр. Разлог; вх.А, ет.0 - партер, в сграда 61813.755.91.1, ПИ №61813.755.91 по кад. карта на гр. Разлог, одобр. със зап.№РД-18-33/15.05.2006г. на изп. дир. на АК - Благоевград
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На етажа: 61813.755.91.1.47; 61813.755.91.1.41; 61813.755.91.1.45; 61813.755.91.1.46; Над обекта: 61813.755.91.1.3
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1734.50 лв.(хиляда седемстотин тридесет и четири лв. и петдесет ст.)
7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Разлог

а се внесе такса от 5,00 лв. за вписване на ДОД № 879/22.12.08 г.
от с/ка на Пенсията по вписванията.
Ленз. оригинално платено на РСЧД.

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 Самостоятелният обект попада в шестетажна сграда 61813.755.91.1 (шест, едно, осем, едно, три, точка, седем, пет, пет, точка, девет, едно, точка, едно), конструкция: Масивна с частични стоманобетонни елементи, построена 2008 (две хиляди и осма) г., в ПИИ № 61813.755.91 (шест, едно, осем, едно, три, точка, седем, пет, пет, точка, девет, едно) в гр. Разлог.	
АКТОСЪСТАВИТЕЛ Елена Чилева - ст. спец. отдел "ОСИД":	