



ОБЩИНА РАЗЛОГ MUNICIPALITY OF RAZLOG

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

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



Вх.№.....

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАЗЛОГ

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ гр. РАЗЛОГ
п.код тел.

Регистрационен индекс и дата
Вх. № 6100-516
Срок на изпълнение 06.11.2024г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. Красимир

Кмет на Община Разлог

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заявление №70.00-1456/05.08.2024г. от ЕТ„МИМИ – МАРИЯ БЕЛЧЕВА“, ЕИК 203184671, със седалище и адрес на управление: обл. Благоевград, общ. Разлог, гр. Разлог, ул. „Рила“ №2, представлявано от Мария Белчева е инициирала процедура по закупуване на общинско помещение, представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.2, област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ет.0, вид собственост: Общинска частна, тип: за търговска дейност, бр. нива: 1, площ по документ: 59.66 кв.м., ведно с ид.ч. от общ. ч. на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, при съсед: на същия етаж: 61813.759.312.1.1, 61813.759.312.1.3, под обекта: няма, над обекта: 61813.759.312.1.9, 61813.759.312.1.8, 61813.759.312.1.7, 61813.759.312.1.6, 61813.759.312.1.5. За помещението е съставен АЧОС №790/01.07.2008г.

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

Съгласно разпоредбите на чл.41, ал.2 от ЗОС, разпоредителните сделки с имоти общинска собственост се извършват по пазарни цени, които се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, но не по – ниски от данъчните им оценки. За СОС 61813.759.312.1.2, със застроена площ от 59.66 кв.м. по КК и КР на гр. Разлог, общ. Разлог е изготвена експертна оценка на стойност 63 295 (шестдесет и три хиляди двеста деветдесет и пет) лв. без ДДС. Оценката е изготвена от лицензиран оценител притежаващ сертификат за оценителска правоспособност №100101108 от 14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

Данъчната оценка на имота е в размер на 15008.70 (петнадесет хиляди и осем лв. и седемдесет ст.) лв.

Имота не е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2024г., която е приета с Решение № 2 по протокол № 1 от 25.01.2024г. на ОбС – гр. Разлог и е необходимо същата да бъде допълнена.

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

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

1. Допълва Раздел II ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ, ЗА ПРОДАЖБА, ЗА ВНАСЯНЕ КАТО НЕПАРИЧНА ВНОСКА В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА, ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ОГРАНИЧЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА, ПЛАН ЗА ДЕЙСТВИЕ ЗА ОБЩНСКИ КОНЦЕСИИ; т.3. Разпореждане по реда на чл.35, ал.1 и ал.3, чл.37 и чл.38 от ЗОС, чл.15 от ЗУТ от Годишна програма за управление и разпореждане с имотите- общинска собственост за 2022г., както следва

с т.3.13. „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.2, област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, вид собственост: Общинска частна, тип: за търговска дейност, бр. нива: 1, площ по документ: 59.66кв.м., ведно с ид.ч. от общ. ч. на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, при съсед: на същия етаж: 61813.759.312.1.1, 61813.759.312.1.3, под обекта: няма, над обекта: 61813.759.312.1.9, 61813.759.312.1.8, 61813.759.312.1.7, 61813.759.312.1.6, 61813.759.312.1.5“.

2. Дава съгласие за продажба чрез публично оповестен конкурс на следния общински недвижим имот- помещение, представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.2, област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760,

собственост: Общинска частна, тип: за търговска дейност, бр. нива: 1, площ по документ: 59.66кв.м., ведно с ид.ч. от общ. ч. на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, при съсед: на същия етаж: 61813.759.312.1.1, 61813.759.312.1.3, под обекта: няма, над обекта: 61813.759.312.1.9, 61813.759.312.1.8, 61813.759.312.1.7, 61813.759.312.1.6, 61813.759.312.1.5

3. Приема оценката на имота в размер на 63 295(шестдесет и три хиляди двеста деветдесет и пет)лв. без ДДС.
4. Определя пазарна цена на имота в размер на 63 295(шестдесет и три хиляди двеста деветдесет и пет)лв. без ДДС.
5. Определя начална конкурсна цена в проведена процедура по публично оповестен конкурс в размер на 63 295(шестдесет и три хиляди двеста деветдесет и пет)лв. без ДДС.
6. Упълномощава Кмета на Община Разлог да организира и проведе процедурата по публично оповестен конкурс и да сключи договор за покупко – продажба с определения за спечелил конкурса участник.

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

Като взе предвид, че със заявление №№70.00-1456/05.08.2024г. от ЕТ„МИМИ – МАРИЯ БЕЛЧЕВА“, с със седалище и адрес на управление: обл. Благоевград, общ. Разлог, гр. Разлог,

, представлявано от Мария Белчева е инициирала процедура по закупуване на общинско помещение, представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.759.312.1.2, област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760,

собственост: Общинска частна, тип: за търговска дейност, бр. нива: 1, площ по документ: 59.66кв.м., ведно с ид.ч. от общ. ч. на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, при съсед: на същия етаж: 61813.759.312.1.1, 61813.759.312.1.3, под обекта: няма, над обекта: 61813.759.312.1.9, 61813.759.312.1.8, 61813.759.312.1.7, 61813.759.312.1.6, 61813.759.312.1.5. За помещението е съставен АЧОС №790/01.07.2008г.

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

Като взе предвид, че съгласно разпоредбите на чл.41, ал.2 от ЗОС, разпоредителните сделки с имоти общинска собственост се извършват по пазарни цени, които се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, но не по – ниски от данъчните им оценки. За СОС 61813.759.312.1.2, със застроена площ от 59.66кв.м. по КК и КР на гр. Разлог, общ. Разлог е изготвена експертна оценка на стойност 63 295(шестдесет и три хиляди двеста деветдесет и пет)лв. без ДДС. Оценката е изготвена от лицензиран

оценител притежаващ сертификат за оценителска правоспособност №100101108 от 14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

Като взе предвид, че данъчната оценка на имота е в размер на 15008.70 (петнадесет хиляди и осем лв. и седемдесет ст.) лв.

Като взе предвид, че имота не е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2024г., която е приета с Решение № 2 по протокол № 1 от 25.01.2024г. на ОБС – гр. Разлог и е необходимо същата да бъде допълнена.

Приложение: Заявление № 70.00-1456/05.08.2024г. АЧОС, скица, ДО, пазарна оценка от лицензиран оценител.

С уважение,
ИНЖ. КРАСИМИР ГЕРЧЕВ
Кмет на Община Разлог



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

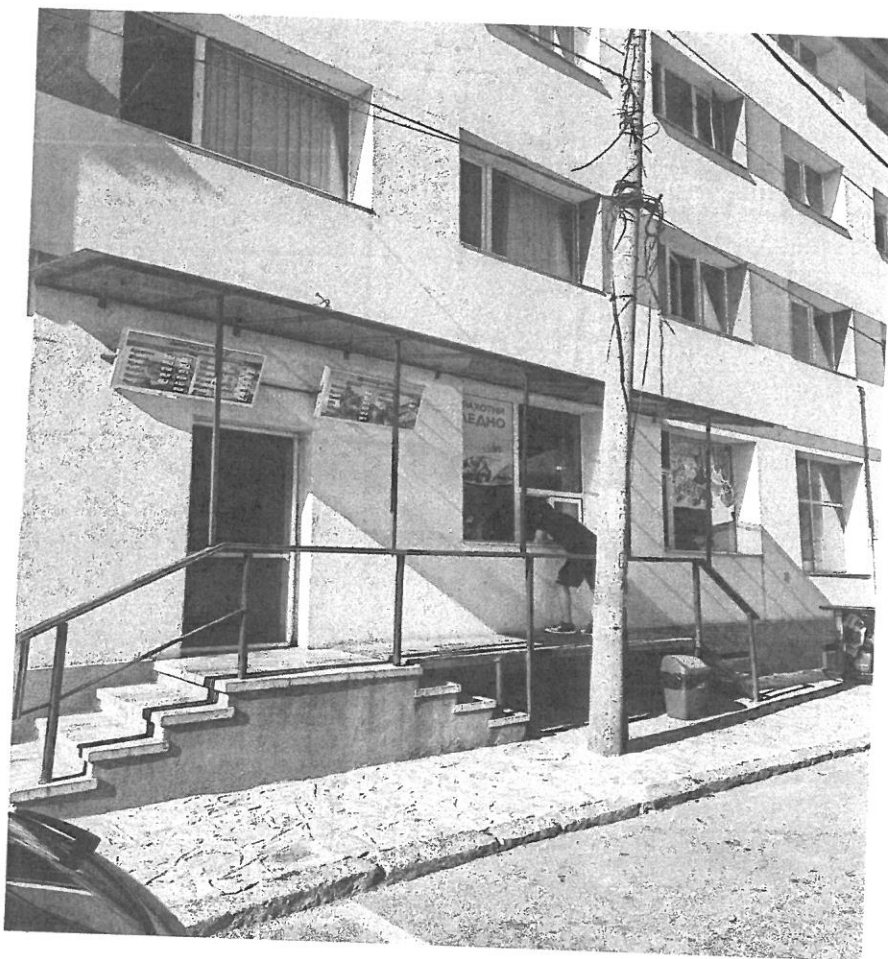
Съгласувал:.....
Катя Гарабийска
юрисконсулт в отдел ОС

Изготвил:
Марияна Крайнова
Гл. специалист в отдел ОС

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарна стойност на

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР
61813.759.312.1.2, С ПЛОЩ 59,66 КВ.М., С ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ЗА
ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, ВЕДНО С ИД. ЧАСТИ ОТ ОБЩИТЕ ЧАСТИ НА
СГРАДАТА И ИД. ЧАСТИ ОТ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ
ЗЕМЯТА ЧАМИРАЩ СЕ В ГРАД РАЗЛОГ, УЛ.



ИЗГОТВИЛ:

Асен Низамов

Септември 2024 г.

на извършените оценки в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 1001/14.12.2009 год.
Асен Низамов

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 № 61813.759.312.1.2 със ЗП 59,66 кв. м. ,с предназначение: за търговска дейност, ведно с ид. части от общите части на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята ,намиращ се в град Разлог, п. к. 2760, (нула партерен) ;

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
- Собственик по данни от КРНИ:000024948 Община Разлог ,съгласно Акт №790 за частна общинска собственост ;
- Експертната оценка е изготвена от оценителска фирма „АИС КОНСУЛТ М“ЕООД,ЕИК 207443324,с адм. адрес град Дупница ,представявана от инж. Асен Низамов-лицензиран оценител на недвижими имоти;

2. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Пазарната оценка на недвижимия имот е валидна на **04.09.2024 год.**, и към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената ни информация към същата дата.

Дата на огледа: 02.09.2024 година

Дата на изготвяне на оценката: 04.09.2024 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 №790/01.07.2008 г. за частна общинска собственост;
- Схема на СОС №15-807770/08.08.2024 г., издадено от СГКК Благоевград;

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

ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

1. ПРАВЕН СТАТУТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Оценяваният имот, предмет на оценката, **включва Самостоятелен обект в сграда идентификатор № 61813.759.312.1.2 със площ 59,66 кв. м., с предназначение-за търговска дейност, ведно с ид. части от общите части на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, намиращ се в град Разлог, община Разлог, област Благоевград, като собствеността се доказва с Акт № 790/01.07.2008 г. за частна общинска собственост;**

2. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

Имотът—Самостоятелен обект в сграда идентификатор № 61813.759.312.1.2 със площ 59,66 кв.м., с предназначение-за търговска дейност, ведно с ид. части от общите части на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, намиращ се в град Разлог, (нула партерен), община Разлог, област Благоевград.

3. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ

3.1. Местоположение и инфраструктура

Местоположение: Обектът, предмет на настоящата оценка, СОС с идентификатор № 61813.759.312.1.2 със площ 59,66 кв.м., с предназначение-за търговска дейност, ведно с ид. части от общите части на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, намиращ се в град Разлог, улица) (нула партерен), 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 четириетажна масивна сграда със смесено предназначение, намираща се в центъра на град Разлог и е построена през 1965 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 с идентификатор № 61813.759.312.1.2 със ЗП 59,66 кв. м. ,с предназначение: за търговска дейност, ведно с ид. части от общите части на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята намиращ се в град Разлог, п. к. 2760, ;

Оценяваният имот представлява СО в четириетажна масивна сграда със смесено предназначение, построена през 1965 година. Сградата е с носещ стоманобетонен скелет (колони, греди) на външните и вътрешните разпределителни стени, с плоска покривна конструкция, положена топло – хидроизолация с покритие битум в добро състояние. Оградни и преградни стени от тухлена зидария. Алюминиева дограма прозорци фасада и алуминиева врата фасада, вътрешни дървени масивни врати. По фасадата е изпълнена минерална мазилка и цокъл. Отоплението е на ток. Оценяваният обект е с площ 59.66 кв. м. и се намира на етаж 0 (нула партерен) в четириетажна масивна сграда със смесено предназначение ,намираща се в град Разлог, . Състои се от основно помещение-дюнерджийница, кухня и складово помещение. Достъпът до него се осъществява посредством еднораменна монолитна стълбищна площадка от север с пряк достъп до улицата, част от личната мрежа на град Разлог. Довършителни работи-изпълнени и са както следва: основно помещение-дюнерджийница: под-гранитогрес, стени-фаянс/ латекс и таван-латекс, кухня/склад: под-гранитогрес, стени- фаянс/ латекс и таван-латекс, санитарен възел: под-теракот, стени-фаянс/ латекс, таван-латекс. Имотът е снабден с кабелна телевизия, интернет, вода, електричество и канализация. При направеният оглед е видно-оценявания имот е в добро състояние, поддържан и функционира като търговски обект-дюнерджийница.

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 прилежащото право на строеж върху поземления имот и сградния фонд по разходния метод;

Приложение № 2 е таблицата с изчисления на прилежащото право на строеж върху поземления имот и сградния фонд по метода на пазарните аналози.

Приложение №3 е таблица с ОПС;

Приложение № 4 е таблица с рекапитулация;

Приложение № 5 – ползвани аналози за сгради;

Приложение № 6 - снимки от огледа на оценяваните обекти;

Приложение № 7-8 предоставени документи - за собственост, скица/схема, 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 метода на ОПС (отстъпено право на строеж) е изчислена стойността на земята - в приложение №3 и е в размер на

3 017 лв. без ДДС.

По разходния метод е изчислена и определена пазарната стойност на оценявания имот в таблицата в приложение №2 ,която е в общ размер на

23 165 лева без ДДС.

Общата стойност е 26 182 лв. без ДДС (ОПС и на СОС).

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

Пазарната стойност на земята и сградите е определена с използването на:

- *избрани еталонни обекти* - това са сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна от извършена сделка в близък период от време;
- *пазарни множители (индикатори)* - съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

На практика обаче е трудно да се получи точна информация за реално сключени сделки с подобни обекти. Разчетите по определяне пазарната стойност на прилежащия парцел са извършени на базата на наличната *офертна информация* /от специализирани вестници, списания, интернет - www.imot.bg, www.alo.bg и др./ и получената *информация за реално извършени сделки* с подобни имоти в района.

По метода на ОПС (отстъпено право на строеж) е изчислена стойността на земята- в приложение №3 и е в размер на 3 017 лв. без ДДС.

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

на 69 557 лева без ДДС.

Общата стойност е 72 574 лв. без ДДС (ОПС и СОС).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

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

63 295 лв. или 32 362 € без ДДС

Словом: *Шестдесет и три хиляди двеста деветдесет и пет лева*

или: *Тридесет и две хиляди триста шестдесет и две евро*

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



Изготвил:

Асен Низамов

04.09.2024 г.

Предмет на оценка:

СОС с идентификатор 61813.759.312.1.2,разположен в сграда с идентификатор 61813.759.312.1,разположени в поземлен имот с идентификатор 61813.759.312 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. "Арх. Александър Баров" № 2, функц. предн.-Масивна сграда -смесено предназначение, брой етажи 4, застроена площ първи етаж 59,66 кв. м.

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 обзествяване	Строителни недостатъци/степен на завършеност		Функционално изхвърляне/икономическа обезценка		Пазарна стойност (лв.)
						Застрое на площ-ЗП (кв.м)	Разгъната застроена площ РЗП (кв.м)				%	Стойност (лв.)	%	Стойност (лв.)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
I	Сгради														
1	Търговско помещение	масивна	1965	80	24	59,66	59,66	1065,27	63 554	0,41	5	1 287	5	1 287	23 165
ОБЩО СГРАДИ И ЗЕМЯ (ОПС):															
Забележка:															
1 Източник за цена на СМР са еталони на СЕК:															
2 Година на изграждане по данни на възложителя;															
3 ОПС на строеж е изчислено в таблица №3															
Еталон 1 НА СЕК (Четириетажна универсална търговска сграда)															
Цена лв/м2															
Допълнителни разходи															
Общо															
1065,27															
3 017															
26 182															

изготвил:

/инж. Асен Низамов/

Камера на наблюдение

Регистр

Предмет на оценката:
 СОС с идентификатор 61813.759.312.1.2, разположен в сграда с идентификатор
 61813.759.312.1, разположени в поземлен имот с идентификатор 61813.759.312
 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ;
 функц. предн.-Масивна сграда -смесено предназначение, брой
 етажи 4, застроена площ първи етаж 59,66 кв. м.

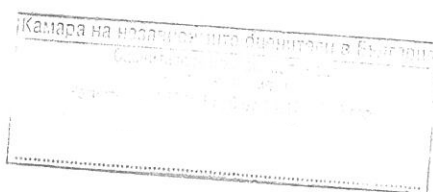
Рекапитулация

04.09.2024 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)	26182	20%	5 236
Метод на пазарните аналози(т.3 и т.2)	72574	80%	58 059
Пазарна Стойност в лева			63 295

Изготвил:

/инж. Асен Низамов/





Непълни данни

Продава **МАГАЗИН**

100000 лв.

Не се начислява ДДС
(1428.57 лв./кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Благоевград
Район: гр. Разлог

Данни:

Квадратура: 70 кв.м
Вид строителство: Тухла, 2015 г.

Допълнителна информация:

Имоти Банско БГ ЕООД представя на вашето внимание, търговско помещение в центъра на град Разлог. В момента се използва за химическо чистене, което може да бъде купено като бизнес.

Особености:

Тухла, С действащ бизнес

публикувана в 11:18 часа
на 1 септември, 2024 год.

Затвори прозорца

Продава МАГАЗИН

25999 EUR

Не се начислява ДДС
(619.02 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Благоевград

Район: гр. Разлог

Под район: ИДЕАЛЕН ЦЕНТЪР

Данни:

Квадратура: 42 кв.м

Етаж: 2-ри от 4

Вид строителство: Тухла, 2005 г.

Допълнителна информация:

BANSKO REAL ESTATES LTD предлага за продажба имот със
статут - ОФИС , или ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ .
Разположен на топ-локация в самия център на град Разлог.
Магазинът е с правилна, правоъгълна форма и е заобиколен
от търговски обекти ,офиси на проспериращи фирми.
Магазинът е подходящ както за търговски обект, така и за
офис на счетоводни фирми , за които е важно да са
заобиколени от банки, общински и държавни институции.
Изключително изгодна инвестиция!!!
Огледи- в удобно за вас време!
Ref. MG500 Повече информация за тази и други оферти ще
получите на нашия сайт: <http://www.banskorealestates.bg>
,или на посочените телефони:
+359 878 34 77 44;
+359 897 87 33 44

Особености:

Тухла, С паркинг

публикувана в 0:15 часа
на 17 септември, 2024 год.

Затвори прозорца

Непълни данниПродава **ОФИС****24000 EUR**Не се начислява ДДС
(960 EUR/кв.м)**Местоположение:**Местоположение: област Благоевград
Район: гр. Разлог**Данни:**

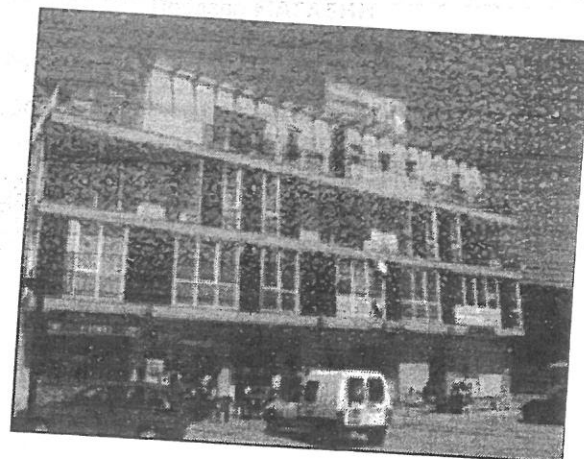
Квадратура: 25 кв.м

Етаж: 2-ри от 4

Газ: НЕ

ТЕЦ: НЕ

Вид строителство: Тухла, 2008 г.

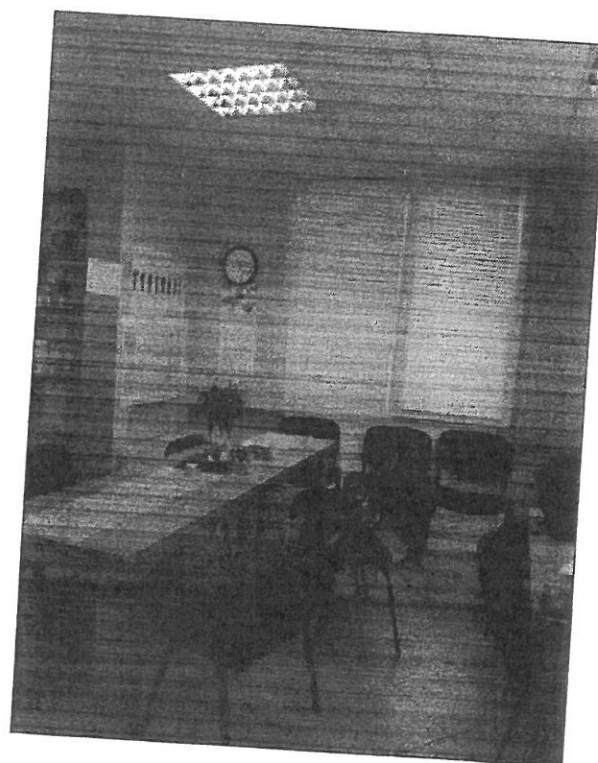
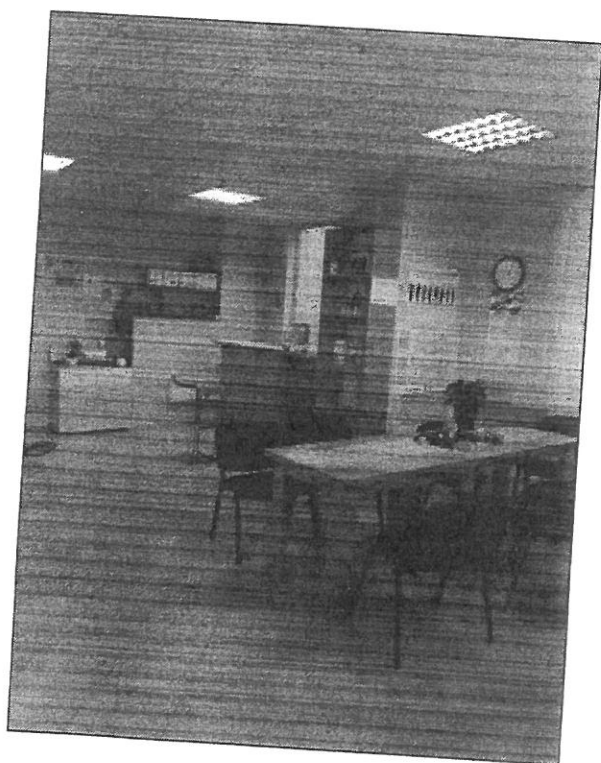
**Допълнителна информация:**

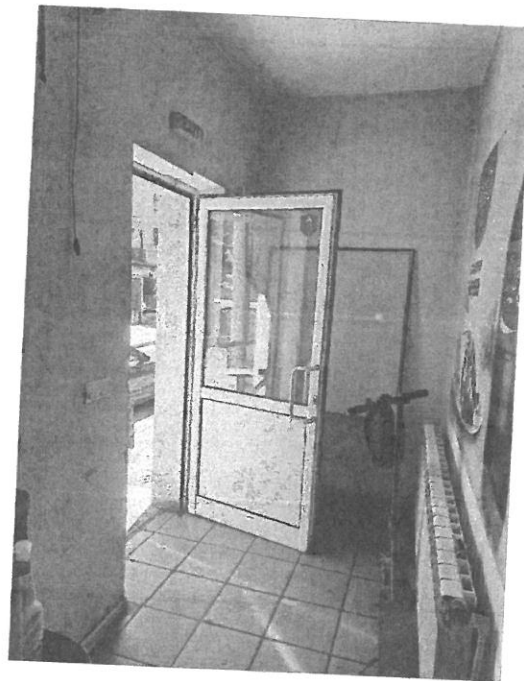
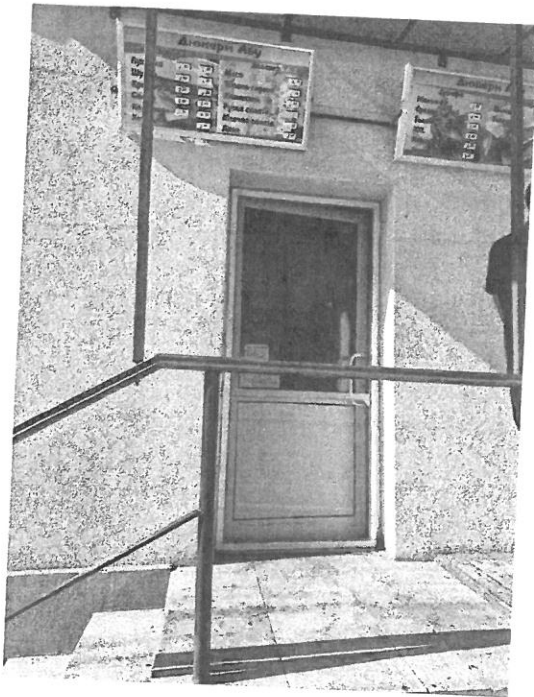
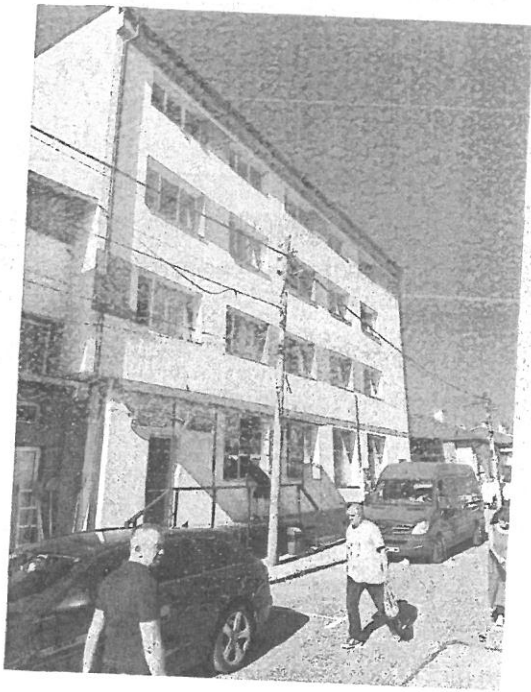
Помещение на 2 етаж, подходящо за офис, лекарски кабинет. Намира се в луксозна, новопостроена жилищно-административна сграда в комуникативен район, на 5 мин от центъра на града. Помещението е завършено-до ключ, без обзавеждане. С разрешение за ползване.

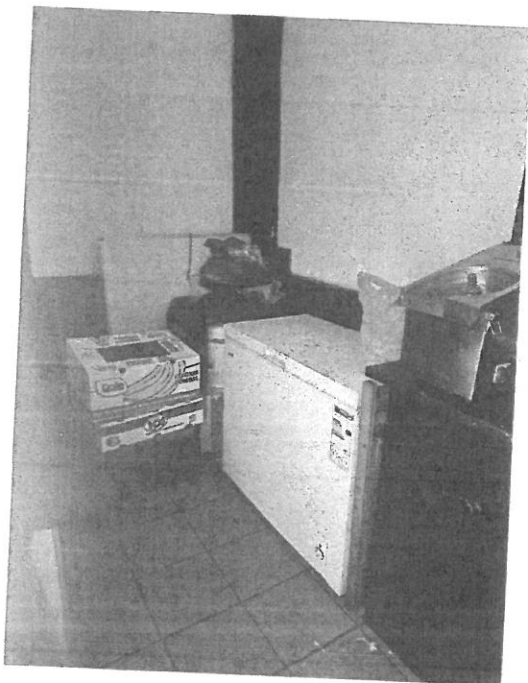
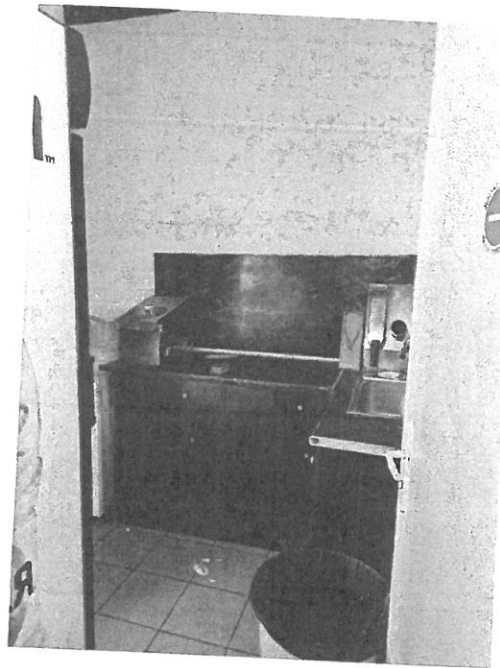
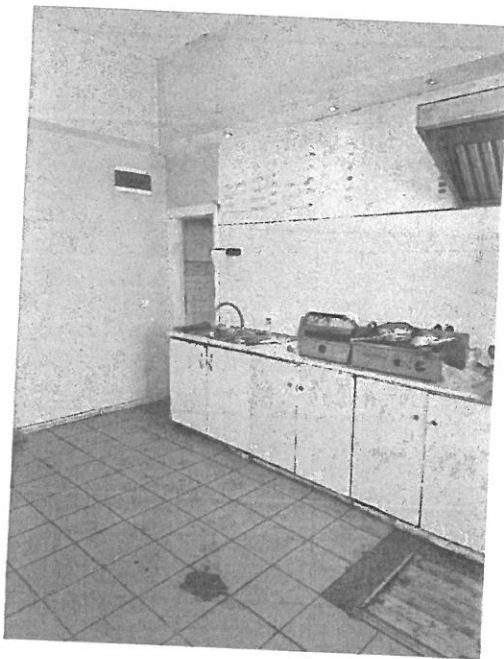
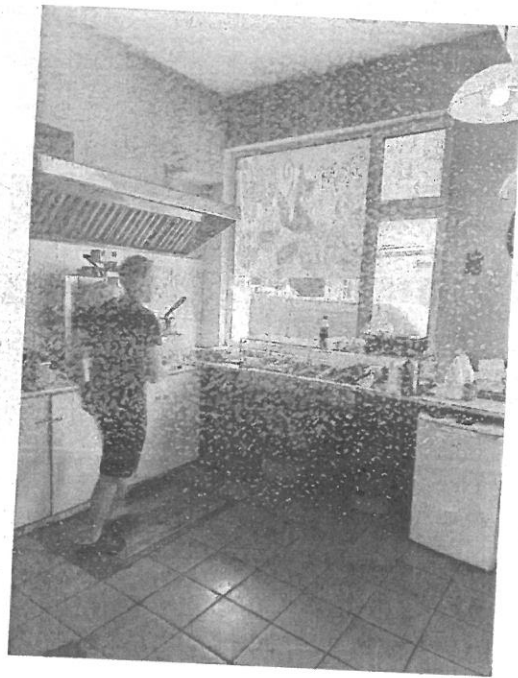
В същата сграда предлагаме и офис 51кв.м. с общи части на цена 49,200 евро.

Особености:

Тухла, Интернет връзка, Саниран

публикувана в 11:04 часа
на 17 юни, 2024 год.Затвори прозореца







Изх. № 5108002552 / 13.09.2024 г.
РНУ: cff45351-b6dc-467f-ae6d-f7f7e8af6bb6

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 № 000024948 167, находящ се в 2760 гр.РАЗЛОГ у , планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 61813.759.312 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Търговски обект , ет. 1 идентификатор: 61813.759.312.1.2	59,66			1.00	15 008,70	15 008,70

данъчната оценка на гореописания имот е: 15008.70 лв. словом
ПЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ И ОСЕМ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 15008.70 лв. словом
ПЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ И ОСЕМ ЛВ. И 70 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА РАЗЛОГ - собственик	000024948	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

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

УТВЪРЖДАВАМ: _____

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: _____

Инж. Любен _____

(име, презиме и фамилия)



Вписване по ЗС/ГВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Емилия Мустафов

(име, презиме и фамилия)

А К Т № 7 9 0

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър 1

Картотека

Досие

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	01.07.2008 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2,ал.1,т.2 от ЗОС и § 7, ал.1, т.6 от ЗМСМА
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект №61813.759.312.1.2 (шест,едно, осем,едно,три,точка, седем, пет, девет,точка,три,едно,две,точка, едно, точка, две), с площ от 59.66 (петдесет и девет цяло и шестдесет и шест стотни) кв.м., с предназначение: за търговска дейност, ведно с ид. части от общите части на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, Продължава в забележки
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, Община Разлог, гр. Разлог; Ул."Иван Вазов" - в №61813.759.312.1, по кад. карта, одобрена със зап.№РД-18-33/15.05.2006 г. на изп. директор на АК
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - ул."Ив. Вазов"; изток - имот №61813.759.311.1; юг - имот №61813.759.312.1.3 и имот61813.759.312.1.1; и запад - имот №61813.759.312.1.1; над обекта: имот №61813.759.312.1.8
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	9963.70 лв.(девет хиляди деветстотин шестдесет и три лв. и седемдесет ст.)
7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Разлог



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БЛАГОВЕВГРАД

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

СХЕМА № 15-807770-08.08.2024 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 61813.759.312.1.2

Гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград

По кадастралната карта и кадастралните регистри, 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
е от **08.01.2018 г.**

Адрес на имота: **гр. Разлог,**

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

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

Предназначение на самостоятелния обект: **За търговска дейност**

Брой нива на обекта: **1**

Посочена в документа площ: **59.66 кв.м**

Прилежащи части: ...

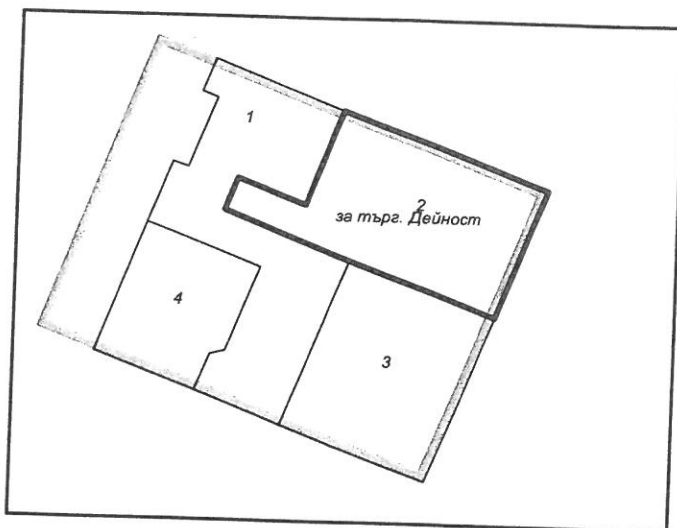
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **61813.759.312.1.1, 61813.759.312.1.3**

Под обекта: **няма**

Над обекта: **61813.759.312.1.9, 61813.759.312.1.8,
61813.759.312.1.7, 61813.759.312.1.6,
61813.759.312.1.5**



Стар идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Ид. част 1/1, площ 59.66 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 1 том 27 рег. 6141 дело 5613 от 28.07.2008г., издаден от
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ гр.РАЗЛОГ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Схема № 15-807770-08.08.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-435365-08.08.2024 г.

Катя Димитрова Гарабийска ОБА Разлог

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101108 от 14 декември 2009 год.

АСЕН

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

Върно е о р и г и н а л;

Камера	КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
Рег. №	100101108
Рег.	14 декември 2009 год.
ДБ	



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Инж. Любен

(име, презиме и фамилия)



Вписване по ЗСЛПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Емил... Мустафов

(име, презиме и фамилия)

А К Т № 7 9 0

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър 1

Картотека

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	01.07.2008 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС и § 7, ал. 1, т. 6 от ЗМСМА
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект №61813.759.312.1.2 (шест, едно, осем, едно, три, точка, седем, пет, девет, точка, три, едно, две, точка, едно, точка, две), с площ от 59.66 (петдесет и девет цяло и шестдесет и шест стотни) кв.м., с предназначение: за търговска дейност, ведно с ид. части от общите части на сградата и ид. части от правото на строеж върху земята, Продължава в забележки
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, Община Разлог, гр. Разлог; Ул. "Иван Вазов" - в ПП №61813.759.312.1, по кад. карта, одобрена със зап. №РД-18-33/15.05.2006 г. на изп. директор на АК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - ул. "Ив. Вазов"; изток - имот №61813.759.311.1; юг - имот №61813.759.312.1.3 и имот №61813.759.312.1.1; и запад - имот №61813.759.312.1.1; над обекта: имот №61813.759.312.1.8
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	9963.70 лв. (девет хиляди деветстотин шестдесет и три лв. и седемдесет ст.)
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Разлог



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БЛАГОВЕВГРАД
2700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 318, Ул. "ИВАН МИХАЙЛОВ" №49, вх. Б, ет. 4, 073/832459; 830423,
blagoevgrad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-277263-08.08.2014 г.
НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 61813.759.312.1.2

Гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

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

Адрес на имота: гр. Разлог, п.к. 2760,

Самостоятелният обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор
61813.759.312

Предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност

Брой нива на обекта: 1

Посочена в документа площ: 59.66 кв.м

Прилежащи части: ...

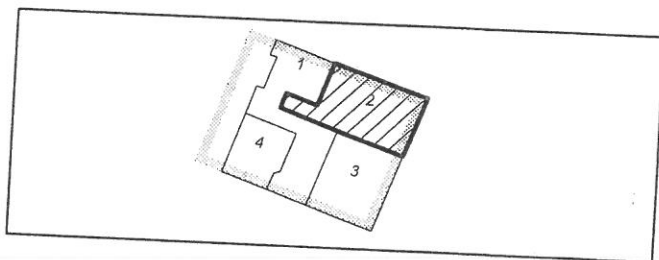
Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: 61813.759.312.1.1, 61813.759.312.1.3

Под обекта: няма

Над обекта: 61813.759.312.1.9, 61813.759.312.1.8,
61813.759.312.1.7, 61813.759.312.1.6,
61813.759.312.1.5



Собственици:

1. 000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Ид. част 1/1, площ 59.66 кв.м. от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 200 том 25 рег. 6138 дело 5612 от 28.07.2008г., издаден от
Общинска администрация Разлог

Носители на други вещни права:
няма данни

Схемата да послужи за: където е необходимо

Схема № 15-277263-08.08.2014 г. е издадена въз основа на
документ с входящ № 01-184534-07.08.2014 г.

/инж. Светла Бачева/

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
гр. Разлог
п. к. 602 4000 - 1436
05.08.2024

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА РАЗЛОГ

ЗАЯВЛЕНИЕ

От "ЕТ Мими-Мария Белчева", ЕИК _____, представляван от
Мария Манушкина. Със седалищен адрес на управление:
гр. Разлог, _____

Уважаеми господин Кмет,

Като дългогодишен наемател на обект намиращ се в
гр. Разлог 2760, _____, сграда №1, разположена в
поземлен имот с идентификатор ет. п.к.61813.759.312.
Предназначение на самостоятелен обект: За търговска дейност

Заявявам, че желая да закупим следния недвижим
имот-общинска собственост. Моля, за вашето съдействие за
стартиране на процедура за закупуване на горе посочения обект.

С уважение:
/Мария Манушкина/

Дата: 05.08.24
гр. Разлог

подпис: