



О Б Щ И Н А Р А З Л О Г

2760 Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, тел.: 0747/80095, факс: 0747/80081, об_razlog@bcmesta.bg

Вх.№.....

.....

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАЗЛОГ**

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ гр. РАЗЛОГ
п.ход тел.

Регистрационен индекс и дата
Вх. № 6100-534
15.11.2024г.

ДОКЛАД

от инж.Красимир Герчев - Кмет на Община Разлог

Относно: Разпореждане по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заявление с вх.№94.00-2324/23.24.2024г. от Райна Тапанска като наследник на Стамен Тапански, е инициирала процедура за закупуване на: поземлен имот с идентификатор 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с.Елешница, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 150 кв.м, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 19, същият представляващ частна общинска собственост по реда на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост. Съгласно цитираната разпорежба - продажбата на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построената върху нея сграда, се извършва от Кмета на общината, без търг или конкурс. В чл.41, ал.2 от ЗОС е определено, че разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители. Изготвена е оценка на поземлен имот с идентификатор 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с.Елешница, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 150 кв. м, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 19 от оценител притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег.№100101183/14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти., общ. Разлог. Пазарната оценка е в размер на 2470 (две хиляди четиристотин и седемдесет)лв. Имотът е актуван с АЧОС №5485/09.09.2024г. Представен е договор за отстъпено право на строеж от 13.08.1992г., заповед №185/13.08.1992г. за отстъпено право на строеж, разрешение за строеж №1/17.08.1992г., протокол за определяне на строителна линия №1/17.08.1992г. и удостоверение за наследници.

Данъчната оценка на гореописания имот е в размер на 619.20 (шестстотин и деветнадесет лева и двадесет стотинки)лв.

Разпореждането с имота не е включено в годишната програмата за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2024г. и следва същата да бъде допълнена.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12, ал.2 от ЗМСМА, чл.8, ал.9, изречение второ, чл.35, ал. 3, чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.49, ал.1, и ал.6 от НРПУРОИ, предлагам на вниманието на Общински съвет-гр. Разлог следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

1. Допълва раздел II, т.3 (Разпореждане по реда на чл.35, ал.1 и ал.3, чл.36, чл.37 и чл.38 от ЗОС, чл.15 от ЗУТ) от Годишната програма, както следва:

т.3.17. Поземлен имот с идентификатор 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с.Елешница, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 150 кв. м, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 19.
2. Приема оценката и определя пазарна цена в размер на 2470 (две хиляди четиристотин и

седемдесет)лв., за следния имот: Поземлен имот с идентификатор 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с.Елешница, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 150 кв. м, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 19.

3.Упълномощава Кмета на Община Разлог да сключи договор за покупко – продажба за имотът по т.1 по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС със собствениците на законно построената сграда.

Мотиви: Решението се приема на основание чл.21, ал.1, т. 8 и т.12, ал.2 от ЗМСМА, чл.8, ал.9, изречение второ, чл.35, ал. 3, чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.49, ал.1 и ал.6 от НРПУРОИ. Като взе в предвид, че със заявление с вх.№94.00-2324/23.24.2024г. от Райна

Тапанска като наследник на Стамен Тапански, е инициирала процедура за закупуване на: поземлен имот с идентификатор 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с.Елешница, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 150 кв.м, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 19, същият представляващ частна общинска собственост по реда на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост. Съгласно цитираната разпоредба - продажбата на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построената върху нея сграда, се извършва от Кмета на общината, без търг или конкурс. В чл.41, ал.2 от ЗОС е определено, че разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители. Изготвена е оценка на поземлен имот с идентификатор 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с.Елешница, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 150 кв. м, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 19 от оценител притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег.№100101183/14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти., общ. Разлог. Пазарната оценка е в размер на 2470 (две хиляди четиристотин и седемдесет)лв. Имотът е актуван с АЧОС №5485/09.09.2024г. Представен е договор за отстъпено право на строеж от 13.08.1992г.,заповед №185/13.08.1992г. за отстъпено право на строеж, разрешение за строеж №1/17.08.1992г.,протокол за определяне на строителна линия №1/17.08.1992г. и удостоверение за наследници.

Данъчната оценка на гореописания имот е в размер на 619.20 (шестстотин и деветнадесет лева и двадесет стотинки)лв.

Разпореждането с имота не е включено в годишната програмата за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2024г. и следва същата да бъде допълнена.

Приложение: АЧОС №5485/09.09.2024г., договор за отстъпено право на строеж от 13.08.1992г.,заповед №185/13.08.1992г. за отстъпено право на строеж, разрешение за строеж №1/17.08.1992г.,протокол за определяне на строителна линия №1/17.08.1992г. и удостоверение за наследници.

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



О Б Щ И Н А Р А З Л О Г

2760 Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, тел.: 0747/80095, факс: 0747/80081, об. razlog@bcmesta.bg

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА РАЗЛОГ

К. Пандев
13.06.2014

И. Крайнова
за съветник
07.06.2014

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
гр. Разлог
П. код.....*9400-2324*.....
Регистрационен индекс и дата
07.06.2014

ЗАЯВЛЕНИЕ

От *Наследниците на Станек* ; *Танански*

представявано от *Райка* ; *Тананска*

Адрес: *с. Еленицу*

ЕГН.....*Д*.....БУЛСТАТ.....тел.за контакт.....

Г-н Кмет,

Собственици сме на стопанска сграда
построена върху държавна земя, съгл. Договор
от 13.08.1992г. и др. документи, които прилагаме.
Молим, да ни бъде разрешено да закупим
земята, която се камира в ПИ 27293.502.54
по кадастралната карта на с. Еленицу

Приложение: *Копие от Договор, от Заповед, от*
Стр. разрешение и протокол и вносна декларация

07.06.2014 г.
гр. Разлог

Съставено:.....
Райка Тананска

Директор на Общинска администрация Разлог



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район С.ЕЛЕШНИЦА

Община РАЗЛОГ

Област БЛАГОЕВГРАД

Изх.№ 65

Дата: 07.06.2024 г.

ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: **СТАМЕН ТАПАНСКИ**

собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане:

е със семейно положение: **ЖЕНЕН** Починал/а на: **30.09.2022 г.**

ден, месец, година

Акт за смърт № **0016 / 30.09.2022 г.**, съставен в: **С.ЕЛЕШНИЦА БЛАГОЕВГРАД**

ден, месец, година

населено място (държава)

област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
	Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.			
1.	РАЙНА ТАПАНСКА БЛАГОЕВГРАД РАЗЛОГ С.ЕЛЕШНИЦА		СЪПРУГА	-----
2.	ГЕРГАНА ТАПАНСКА РУСЕ РУСЕ ГР.РУСЕ		ДЪЩЕРЯ	-----
3.	ЯНКО ТАПАНСКИ БЛАГОЕВГРАД РАЗЛОГ С.ЕЛЕШНИЦА		СИН	-----

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението

Длъжностно лице: **АНГЕЛИНА ПРОЕВА**

име: собствено фамилно

Подпис и печат



<https://nrm.grao.bg/udostoverenia/> с код VnsxziQ7n

ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ - БЕЛИЦА

ДОГОВОР № ...

ЗА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ДЪРЖАВНА ЗЕМЯ

Днес 13.08. 1992 год. между подписаните от една страна - Председателя на Общинския народен съвет, действащ като председател на ИК на съвета и от друга Ангел Георги Белков и Стамен Мачански от гр./с./ Белица живущ на ул. № ... №, който по долу ще се нарича "строител" на основание заповед № ИХ 185 от 13.08. 1992 год. на Председателя на ИК на ОБНС, одобрена с писмо № ... от ... 19 ... год. на ОБНС в град Благоевград и при спазване изискванията на НДН, ЗСТ и ЗТСУ, се сключи настоящия договор за отстъпено право на строеж върху държавна урегулирана земя на Стамен Мачански както следва:

1. ОБНС - гр. Белица отстъпва на строителя Стамен Мачански правото на строеж върху държавно урегулирано място съставляващо парцел ... кв. № ... по плана на гр./с./ Белица с квадратура 20 кв.м., от които ... м² с неуредени сметки по регулация по цена от XXXX лв. и подобренията на стойност ... лв.

Строителството ще се извърши съобразно одобрен архитектурен проект с качествени материали и с разрешение на техническите органи по реда на ЗТСУ.

2. Правото на строеж се отстъпва и мястото се предава на строителя срещу заплащане на сумата 800 лв./словом/ осемстотин която строителят внесе в Общинския народен съвет с квитанция № 158 /2000-Белица/ от 11.08. 1992 год. и 10% местна такса за народния съвет /режийни разходи/ внесени от строителя в съвета с квитанция № ... от ... 19 ... год.

След сключване на договора, Общинския народен съвет чрез органи на държавни имоти предава мястото /парцела/ на строителя.

4. Строителят веднага след присъщането на мястото се задължава съгласно чл. 47 от ЗСТ да го запише на свое име във финансовия отдел на ОБНС-а да заплати за това всички законни такси и данъци, както и да уреди в Техническата служба при ОБНС мястото на сметките за предаваните се по регулацията част от парцела /скажем таква/.

5. Строителя чл. 37 ал. 2 от Закона за собствеността /д.в.к. бр. 87/1984 строителя се задължава да изстрои на парцела сграда в петгодишен срок. Ако строителя не бъде извършен в този срок, отстъпването прехвърля на строителя от момента със записването на Протокола на ОБНС, одобрена от Председателя на Окръжния народен съвет гр. Благоевград, като внесена сума за издръжката на строителя се връща, а нападните подобрения в цела се оценяват съгласно тарифата за цените на извършените цименти.

6. Строителя може да продаде построената от него сграда само с разрешение на Председателя на ОБНС.

7. Строителя се задължава да извърши строителна сграда съгласно изискванията на ЗТСУ и Правилника за прилагането му, да застрои сградата и да изпълнява всички задължения по застрахователния договор. В случай, че сградата или част от нея погори, строителя се задължава да я възстанови в първоначалния вид по одобрен архитектурен план.

Строителя се задължава да спазва изискванията на чл. 119 от Правилника за прилагането на ЗТСУ, относно изграждането на второстепенни постройки на парцела.

Настоящия договор се съставя в две еднакви екземпляра, от които единия се предава на строителя, а другия остава като неразделна част от образуваната прениска под № _____/19____

НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 18 ОТ ЗАКОНА ЗА СОБСТВЕНОСТТА,
НАСТОЯЩИЯ ДОГОВОР ЗАМЕНЯ НОТАРИАЛНИЯ АКТ

ДОГОВАРЯЩИ СЕ СТРАНИ:

1.

/Председател ОБНС/

2.

/Строител/

ЗАКЛУЧЕНИЕ

№ 185

гр. Бургас, 13.08.1998 г.

По повод молба № 279/20.3.91 г. на Стоян Яков Теневски и
молба № 426/11.08.92 г. на илюстрирано

ЗАКЛУЧЕНИЕ:

На основание чл. 16 от Закона за собствеността и чл. 131 от ЗЗСУ
и чл. 103 от Наредбата за териториални единици да се отстъпи право на строеж
върху държавна земя в границите на община Бургас, състояща
се от 20 кв. м по 60 кв. м и 40 кв. м съгласно Наредбата за бизнесни пазари
цели на териториални единици от 1991 г., или 60,000 /осемстотин /лв.

Целта да посрещне статистически цели, се извършва на домашни условия
и, при извършване на териториални единици - 1 кв. м и 1 кв. м - 1 кв. м.

За отстъпването право на строеж, илюстрирано сума осем-
стотин лв.

За сега се извършва право на строеж 1 кв. м и 1 кв. м, 1 кв. м държавна
земя и 1 кв. м държавна земя.

Целта извършване на статистически цели, да се сключи договор за отстъ-
пване право на строеж върху държавна земя илюстрирано сума и илюстрирано.



/.../

САТО

0 1 1 0 3 1

Общински
окр., общ., районен

НАРОДЕН СЪВЕТ гр. (с.)

Кметство гр. (с.)

Управление (отдел, служба) „Архитектура и благоустройство“

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ № 1

гр. (с.)

Еленинград 1992 08 18
год. м. ден

Разрешава се на:

1.

Сигалик

Манаански

име: собствено бащино фамилно

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ЕГН

от гр. (с.)

Еленинград

ул.

№

2.

име: собствено бащино фамилно

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ЕГН

съобразно одобрените (съгласуваните) проекти на договор за естетично право
на строежи от 13.08.1992 г. от
за в парцел № квартал № по плана на
гр. (с.) ул. №

1. Да извърши предвидените в проекта строително-монтажни работи по дадена строителна линия от

Ангелик

Проект

2. Да ползува част от уличното и тротоарно платно съгласно одобрения (съгласувания) проект за ПОИС

3. Да запази временно съществуващите сгради, както е отразено в проекта, до въвеждане в действие на новата сграда.

4. Да изгради временни сгради, във връзка с организацията и механизацията на строителството (чл. 120, ал. 1 от ППЗТСУ).

При условие:

1.

Да построи деуенна ситопанска сграда със застроен площ 20 м²

2.

3.

Платена такса 100 лв. с квитанция № 0937901 г.

Разрешението се издава по повод молба (писмо) вх. № от г.

НАЧАЛНИК УПРАВЛЕНИЕ (ОТДЕЛ, СЛУЖБА):

copy. 1825

... 170 ...

5000

1:500

653

10

11

copy. received

500 048 554

Ветна кань за снраѣкѣ



1980 10 644 449
1980 10 644 449

300

Tip:

6. Eff.

18.41. 91-

№ 1 / 14.07.2023 г.

М 1:1000

На имот № 502.54 по на с.ЕЛЕШНИЦА, ЕКАТТЕ: 27293, община РАЗЛОГ, одобрен с № РД-18-335 от 13.09.2017 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

на .

Площта на имота е 150 кв.м.

Имотът е записан на:

1.ОБЩИНА РАЗЛОГ, БУЛСТАТ 000024948, гр.РАЗЛОГ, ул. "СТЕФАН СТАМБОЛОВ" № 1, п.код:2760

Документ: № от г. издаден от .

Имота има следните съседи:

1. 502.53 Двор

ЛЮБА ВАСИЛЕВА ПРОЕВА и др.

2. 502.361 Улица

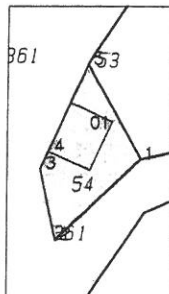
ОБЩИНА РАЗЛОГ

В имота има 1 сграда:

№ 502.54.1 - 1 етаж, , Жилищна сграда - еднофамилна, 42 кв.м

Скицата ще послужи за съда.

Таксата	№ по ред	№ на точката	№ на лота	№ на жилищния № Y....	Метод на определяне	г.
	1	2740	4638364.58	344059.47	Липсва информация	
	2	2741	4638353.81	344048.22	Липсва информация	
	3	2742	4638363.27	344046.28	Липсва информация	
	4	2743	4638365.56	344047.31	Липсва информация	
	5	2815	4638376.96	344052.45	Липсва информация	



Скицата съдържа .

Изработил:

/копирал/

Фирма: Фирма

Заверил:.....

/Заверил /

ДЪРЖАВНА СПЕСТОВНА КАСА

Ф 107

Макет	Клон	Номер на сметката	Валют	Контролен №
1	2	3	4	5
3	4	5 6	15 16 19	
		180/1	1888	158

ВНОСНА БЕЛЕЖКА
ЗА

Код	Ред	Папка
6	7	8 9
20	26	27 28 30 31
Лева	Ст.	
880	7	0 1

сумата написана с думи
словам Осмотоци и осемдесет лева,
180/1 Софийски съвет Белич
трите пълни имена на титуляра на сметката

от ул. №
Стамбел Томански
трите пълни имена на вносителя

от Еленинч Софийско
място за стипендия схрана
за какво се внася сумата

Вносител:

Остатък след вноската

4508200269
ЕГН на титуляра
(за у ч влог)

Счетоводител:

Касиер

Са х 100 цена 0.74 лв

Попълва се от гражданина



Агенция по геодезия,
картография и кадастр

С София 1018 кв. Плевен, ул. Мусина 101
тел: 02/955 45 40, факс: 02/955 58 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Съседни: 27293.502.53, 27293.502.361

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост от 0000г., издаден от .

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 27293.502.54.1: застроена площ 42 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда -
еднофамилна



Скица № 15-852745-26.06.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-349272-26.06.2024 г.

Катя Димитрова Гарабийска ОБА Разлог



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

Изх. № 5108002382 / 02.09.2024 г.
РНУ: 290127d0-eaed-4e04-a80f-6fd8ae04e4ea

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 № 5108F93962, находящ се в 2782 с.ЕЛЕШНИЦА, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 27293.502.54 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 27293.502.54	150,00		1.00	619,20	619,20

данъчната оценка на гореописания имот е: 619.20 лв. словом
ШЕШЕСТОТИН И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 619.20 лв. словом
ШЕШЕСТОТИН И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 20 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).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5108002382/02.09.2024 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РАЗЛОГ , актуални към 02.09.2024 г.

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

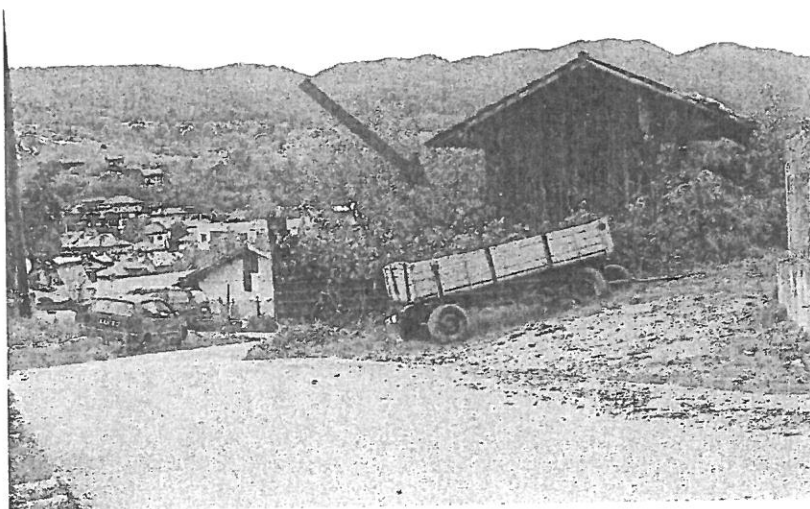
Поземлен имот 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с. Елешница, п.к. 2782, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 150 кв. м, квартал 19, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-335/13.09.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК

Местонахождение:

община Разлог, с. Елешница,

Собственик:

Община Разлог



Дата на възлагане на
оценката:

24/09/2024

Дата на оглед на
място

24/09/2024

Дата на оценката
Дата на предаване

24/09/2024

Пазарна
адекватност

24/03/2025

Поземлен имот 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с. Елешница, п.к. 2782, вид собств. Общинска частна, вид територия
Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 150 кв. м, квартал 19

24/09/2024 г

РЕЗЮМЕ

Вид на оценката: Първоначална оценка

Възложител: Община Разлог

Дата на огледа на оценяваните активи: 24/09/2024 г

Оценявани активи:

Поземлен имот 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с. Елешница, п.к. 2782, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 150 кв. м, квартал 19

Местонахождение: община Разлог, с. Елешница,

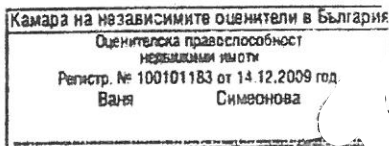
Резултати от оценката:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	Методи на оценка	стойност по метода	към дата 24/9/2024	
			отн.тегло	стойност
	Метод на Сравнителна стойност	1,261 €	100%	1,261 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			100%	1,261 €
				2,470 лв

Срок на пазарна адекватност: до 24/03/2025 г.

Независим оценител

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



Изпълнител: Ваня Сотирова Симеонова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101183 / 14.12.2009 г на КНОБ за оценка на недвижими имоти,

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ на оценка:

Поземлен имот 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с. Елешница, п.к. 2782, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), **площ 150 кв. м**, квартал 19

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи: гр. Разлог, п.к. 2760,

2. Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове:

На оценителите не са предоставени документи за наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове.

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

- Акт за ЧОС № 5485 от 9.9.2024 г., вписан в Службата по вписване Разлог с вх. Рег. № 1649 от 17.11.2008 г., акт № 64, том 17, дело 8864 от 2008 г
- Скица на поземлен имот № 15-652745-26.6.2024 г. на СГКК - Благоевград.
- Договор за ОПС на Стамен върху държавна земя от 13.8.1992 г на ОБНС – Белица

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурени му от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедлива пазарна стойност към датата на оценката.

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **24/09/2024 г.**

5. 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.

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 :

- Приходен подход
- Разходен подход
- Сравнителен подход

Приложими методи в настоящата оценка

- Метод на пазарните сравнения (анализи);

Метод на остатъчната стойност / Метод на развитието: неприложим за настоящата оценка. Имотът е застроен.

Ограничение на отговорността:

- ☒ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- ☒ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- ☒ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- ☒ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- ☒ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Оценяваният имот се намира в южната част на Елешница, в близост до гробищния парк на селото. Достъпът до имота се осъществява по асфалтирана улица от през река Златарица, минаваща през селото в посока гробищния парк по улица

Оценяваният имот е застроен със сграда с идентификатор: 27293.502.54.1, област Благоевград, община Разлог, с. Елешница, п.к. 2782, ., вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 42 кв. м. Кварталът е с частично изградена инфраструктура, като канализация, водоснабдяване, електрификация, асфалтиран път.

Транспортна достъпност - добра.

Развитие на района: слабо

Поддържане – задоволително;

Привлекателност – задоволителна;

Тенденции на развитие на пазарните цени на имотите в квартала: задържащи се.

Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: слабо.

Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип за покупко – продажба: равновесие.



Поземлен имот 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с. Елешница, п.к. 2782, вид собств. Общинска частна, вид територия
Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м), площ 150 кв. м, квартал 19

24/09/2024 г

Приблизителни координати: 41.86490007341341, 23.62159271052632

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ И ИСТОРИЯ:

При направеният оглед на място на имота се установи, че ПИ е застроен с едноетажна стопанска сграда – сеновал със ЗП от 42 м² и с дървена конструкция върху фундамент от тухлена зидария, ограден, с голям наклон, на асфалтиран път на ул. „Вароша“. Теренът се намира в южната част на гр. Разлог.

Инженерна инфраструктура

Районът, в който се намира оценяваният имот е с изградена инфраструктура.

- | | |
|--|------|
| • Водопровод | ■ Да |
| • Канализация | ■ Да |
| • Електрификация | ■ Да |
| • Улична мрежа с трайни пътни настилки | ■ Да |



Ключови думи

27293.502.54

Текущ изглед на картата

✓ Погледете 200 резултата

ГЪРСИ

НАМЕРЕНИ В КККР



Поземлен имот 27293.502.54, с. Елешница

Поземлен имот 27293.502.54, област Благоевград, община Разлог, с. Елешница, п.к. 2782, вид собств. Общинска частна, вид територия урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м), площ 150 кв. м, квартал 19.
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-335/13.09.2017 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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 през последните три месеца. Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания.

Метод на "Сравнителната стойност":

* ПРОДАВА - парцели	Предлаг. цена:	ЗП	Цена на кв.м. без ДДС	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:
Вид имот: Продава ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Белица 65 000 лв.(13 лв./m2) Коригирана в 11:44 на 13 септември, 2024 год. Площ: 4830 m2 Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Парцелите се намират в землището на град Белица, местността Гарата. В регулация. Намират се на много тихо и спокойно място с изглед към Рила, Пирин и Родопи. Целият имот е с площ 4830 кв. м. Имота се продава целия, може и на парцели по 700 кв. м. За повече информация тел.0879840602 За контакти: 0879840602 Имотно лице	65,000 €	4830 кв.м	13 €	-0.10 -0.10 0.00 -0.05 -0.25	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Корек к-т
За контакти: 0879840602 Имотно лице				0.75	10 €
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r170870972627593&slink=b5hlzo&f1=1					
Вид имот: Продава ПАРЦЕЛ област Благоевград, с. Долно Драглище 24 620 EUR(22 EUR/m2) Публикувана в 13:50 на 22 февруари, 2024 год. Площ: 1119 m2	24,620 €	1119 кв.м	22 €	-0.15 -0.20 0.00 -0.10 -0.45	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Корек к-т
Предлагаме за продажба урегулиран поземлен имот, парцел, който се намира в началото на село Долно Драглище. Парцелът се намира от южната страна на селото и е ограден с ограда. В близост е до електричество и вода. Подходящ е за построяването на една или две къщи. Парцелът е слънчев и от него се открива гледка към планината. За контакти: 0898564296 Агенция: ИНТЕРПРАЙМ БАНСКО				0.55	12 €
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r170860263129554&slink=b5hmxd&f1=1					
Вид имот: Парцел за застрояване с минерални извори край Банско Обява № 7156456 Цена 292 100 EUR /20 EUR/кв.м/ Местоположение парцел за застрояване на балнео и СПА комплекс, разположен на асфалтов път в живописното село Елешница. Квадратура 14605 кв.м В регулация (УПИ) Ток - Вода - Актуализирана към 24.05.2024 г Имотът се намира в район с два минерални извора. Незастроеният урбанизиран имот се характеризира със следните параметри на застрояване: Кинт: 1.2; Плътност: 30%; Кота корниз: 12 м. Контакт с подателя на обявата SUPRIMMO Димитър Джибин Регионален мениджър - Офис Банско 088 263 8425	292,100 €	14605 кв.м	20 €	-0.10 -0.20 0.00 -0.15 -0.45	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Корек к-т
https://www.alo.bg/parcel-za-zastroyavane-s-mineralni-izvori-krai-bansko-7156456#highlight=%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D1%88%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B0+%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%86%D0%B5%D0%BB%D0%B8					
Средна офертна стойност			18 €		
Коригирана средна офертна стойност				0.60	11 €
Срок за реализиране на сделка в месеци	6	отбив за оферти		0.95	
К застроеност и съсобственост				0.80	
Прието				8.41 €	16.45 лв

Сравнителна стойност на ЗЕМЯ

Наименование	Площ	Паз. цена (на кв.м.)	Сравнителна стойност
ПИ 27293.502.54, община Разлог, с. Елешница, ул. Вароша	150 кв.м.	8.41 € 16.45 лв	1,261 €
Сравнителна стойност на ЗЕМЯ	150 кв.м.		1,261 € 2,470 лв

Метод на остатъчната стойност/метод на развитието

Методът е приложим за урегулирани поземлени имоти в урбанизирани територии, за които е налице неприявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата от стойността след разработването на този имот и пълните разходи за разработването му (инвестиционна стойност по текущи пазарни цени). Методът се базира на реални данни относно одобрено бъдещо застрояване: коефициенти – К.инт (интензивност на застрояване), К.плътн. (плътност на застрояване), етажност, допустима височина на сградата, мин.озеленяване в %, възможни ЗП и РЗП на бъдещия обект и други. За оценката този метод е неприложим.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

към дата 24/9/2024

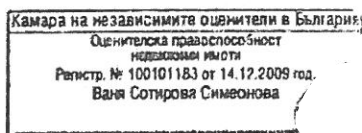
Методи на оценка	стойност по метода	отн.тегло	стойност
Метод на Сравнителна стойност	1,261 €	100%	1,261 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		100%	1,261 € 2,470 лв

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закона 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 огледа 24/03/2024 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 24/03/2025, 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;
- Заключенията 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;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и 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.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.



№ 1895 17.09.2020
№ 18 ТОВ ХВН № 21100
СТР. 119828

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА РАЗЛОГ

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ: _____

Вписване по ЗС/ПВ

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ИНЖ. КРАСИМИР ГЕРЧЕВ
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
/име и фамилия/

А К Т № 5485
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.09.2024 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС, във връзка с §42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 27293.502.54 (две, седем, две, девет, три, точка, пет, нула, две, точка, пет, четири) с площ от 150 (сто и петдесет) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м).
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, Община Разлог, с. Елешница, предишен идентификатор няма, номер по предходен план: квартал: 19, поземлен имот с идентификатор 27293.502.54 по КК и КР на с. Елешница, одобрени със Заповед №РД-18-335/13.09.2017г. на Изп. Директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ № 27293.502.53, ПИ № 27293.502.361;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	619.20 (шестстотин и деветнадесет лева и двадесет стотинки) лева

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Разлог на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Ася Балева - ст. специалист в отдел "Общинска собственост" (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Седия 1618, 48 Пловдив, ул. Мисирджиев №1
тел: 02/955 45 40 факс: 02/955 83 83
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-652745-26.06.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 27293.502.54

С. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-335/13.09.2017 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

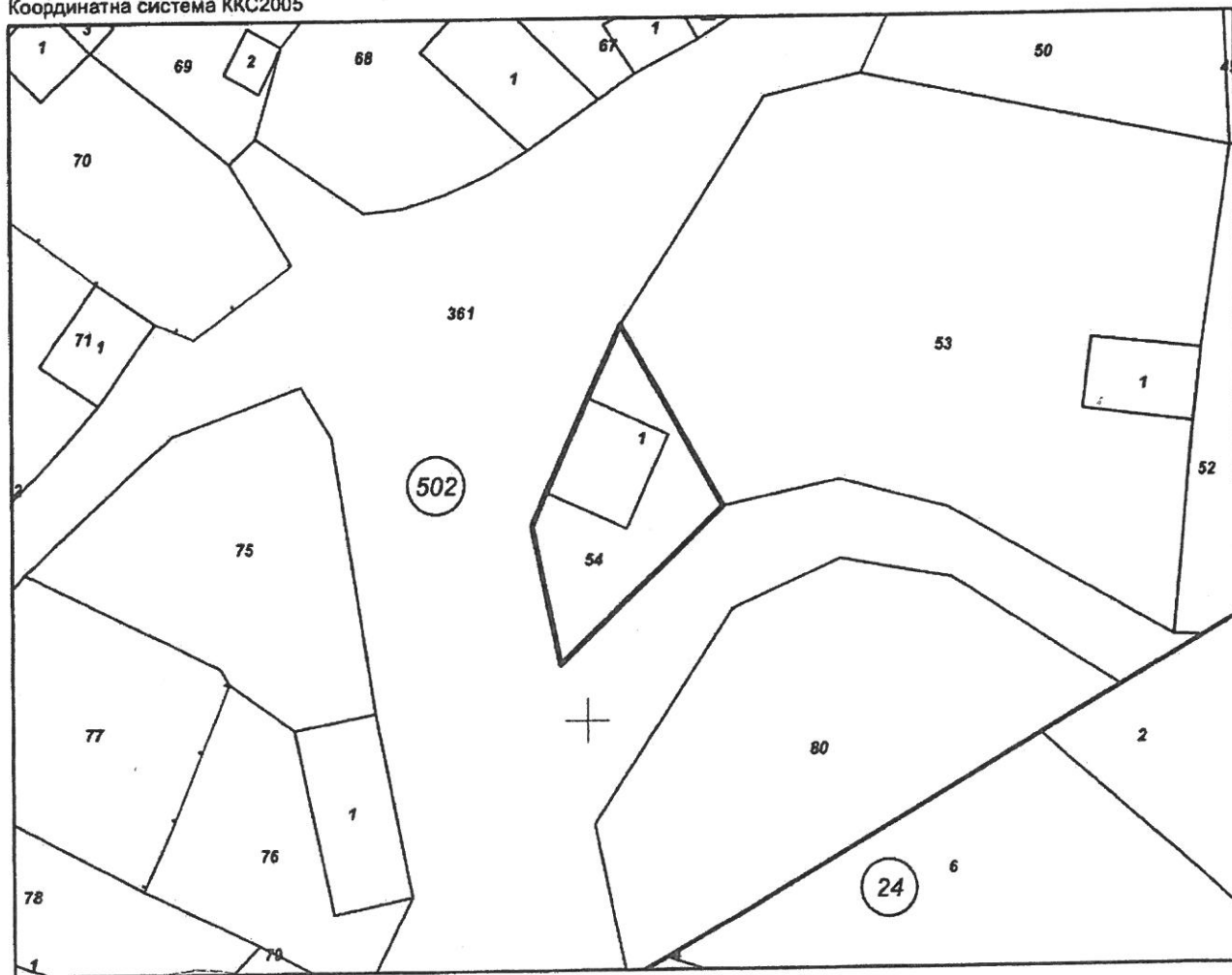
Адрес на поземления имот: с. Елешница, .

Площ: 150 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: квартал: 19

Скица № 15-652745-26.06.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-349272-26.06.2024 г.

Катя

Гарабийска ОБА Разлог

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Разлог на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Ася Балева - ст. специалист в отдел "Общинска собственост" (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	