



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БАНСКО



Община Банско
№ Към 33-26-313-[1]/19.10.2026

от
СТОЙЧО БАНЕНСКИ - КМЕТ НА ОБЩИНА БАНСКО

Относно: Постъпило заявление от „Еделвайс Бутик Хотел“ ЕООД за прекратяване на съсобственост между тях и Община Банско.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Общинска администрация - Банско е постъпило заявление с вх. № 33-26-313/11.02.2026 г. от „Еделвайс Бутик Хотел“ ЕООД, за прекратяване на съсобствеността в поземлен имот с идентификатор 02676.26.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, общ. Банско, одобрени със Заповед РД-18-81/10.12.2009 г. на изп.д. на АГКК, адрес на поземления имот: гр. Банско, местност “Карантията“, площ: 17 487 кв.м. (седемнадесет хиляди четиристотин осемдесет и седем кв.м.), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до10m). Предишен идентификатор: 02676.26.30, 02676.26.29, 02676.26.28, 02676.26.27, 02676.26.31, 02676.26.34, 02676.26.40, 02676.26.24, номер от предходен план: няма, съсед: 02676.23.45, 02676.26.2, 02676.26.5, 02676.26.16, 02676.26.17, 02676.26.36, 02676.26.39, 02676.26.41, 02676.27.505, чрез продажба на частта, собственост на Община Банско, представляваща 133/17487 ид.ч. (сто тридесет и три върху седемнадесет хиляди четиристотин осемдесет и седем идеални части) от имота.

Останалите 17353/17487 ид.ч. (седемнадесет хиляди триста петдесет и три върху седемнадесет хиляди четиристотин осемдесет и седем идеални части) от имота са собственост на „Еделвайс Бутик Хотел“ ЕООД.

Община Банско е собственик на 133/17487 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 02676.26.3 по КК и КР на гр. Банско, съгласно Акт за частна общинска собственост № 4528/09.03.2026г., надлежно вписан в Служба по вписвания към РС - Разлог с вх. рег. № 5570/04.09.2026г., акт № 71, том XIX, дело № 3054/2026г., имотна партида 131049.



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



Предвид гореизложеното следва да се актуализира Годишната програма за управление и разпореждане с имотите, собственост на Община Банско за 2026 г. в 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 търговските дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия, Б. Имоти, които ще бъдат обявени за продажба, т.37. 133/17487 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 02676.26.3 по КК и КР на гр. Банско.

Съсобствеността в горесцитирания имот е образувана по силата на влязла в сила заповед № 01-24-79/24.06.2024 г. на кмета на Община Банско, за одобряване на Подобен устройствен план /ПУП/ - План за застрояване /ПЗ/ за промяна предназначението и обединяване на ПИ с идентификатори 02676.26.24, 02676.26.28, 02676.26.30, 02676.26.31, 02676.26.27, 02676.26.40, 02676.26.34 и 02676.26.29, м. „Карантията“ по КК и КР на гр. Банско от земеделска територия в нов ПИ с идентификатор 02676.26.3 с предназначение „за жилищно застрояване, обществено обслужване и техническа инфраструктура“

Изготвена е пазарна оценка от независим оценител на недвижими имоти инж. Илиян Недялков, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 1067 от 2006 г. в размер на 11 294 евро (единадесет хиляди двеста деветдесет и четири евро) без ДДС за 133/17487 ид.ч. от поземлен имот 02676.26.3 по КК и КР на гр. Банско. Върху сумата се начислява и дължи местен данък и ДДС.

Данъчната оценка на общинската част от имота е в размер на 2549.30 евро (две хиляди петстотин четиридесет и девет евро и тридесет евро цента), съгласно удостоверение № ДОО002858/02.09.2026 г., издадено от отдел „ Приходи“ в Община Банско.

Във връзка с гореизложеното предлагам Общински съвет - Банско да обсъди и вземе решение за стартиране на процедура за прекратяване на съсобствеността между Община Банско и „Еделвайс Бутик Хотел“ ЕООД в поземлен имот с идентификатор 02676.26.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, чрез продажба частта на общината.

Приложение:

1. Заявление с вх. № 33-26-313/11.02.2026г. от „Еделвайс Бутик Хотел“ ЕООД;
2. Акт за частна общинска собственост № 4528/09.03.2026 г.;
3. Скица № 15-1506944-15.10.2026 г. от АГКК - гр. София.



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



4. Пазарна оценка за 133/17487 ид.ч. части от ПИ с идентификатор 02676.26.3 по КК и КР на гр. Банско;
5. Удостоверение за данъчна оценка с изх.№ ДО0002858/02.09.2026г., издадено от отдел „Приходи“ в Община Банско.
6. Годишната програма за управление и разпореждане с имотите, собственост на Община Банско за 2026 г.

С уважение,

СТОЙЧО БАЕНСКИ

Кмет на Община Банско



Стойчо Методиев Баненски/19.10.2026
Кмет на община Банско

МД/ОСЗГ-ОБС



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



ПРОЕКТОРЕШЕНИЕ

На основание чл. 21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал.1, чл.36, ал.1, т.2, чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, чл. 72, т.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Банско и докладна от Стойчо Баненски - Кмет на Община Банско, Общински съвет Банско, реши:

1. Дава съгласие да бъде Актуализирана Годишната програма за управление и разпореждане с имотите, собственост на Община Банско за 2026 г. в 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 търговските дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия, Б. Имоти, които ще бъдат обявени за продажба, т.37, 133/17487 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 02676.26.3 по КК и КР на гр. Банско.

2. Дава съгласие да бъде открита процедура по прекратяване на съсобствеността в поземлен имот с 02676.26.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, общ. Банско, одобрени със Заповед РД-18-81/10.12.2009 г. на изп.д. на АГКК, адрес на поземления имот: гр. Банско, местност "Карантията", площ: 17487 кв.м. (седемнадесет хиляди четиристотин осемдесет и седем кв.м.), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до10m). Предишен идентификатор: 02676.26.30, 02676.26.29, 02676.26.28, 02676.26.27, 02676.26.31, 02676.26.34, 02676.26.40, 02676.26.24, номер от предходен план: няма, съседни: 02676.23.45, 02676.26.2, 02676.26.5, 02676.26.16, 02676.26.17, 02676.26.36, 02676.26.39, 02676.26.41, 02676.27.505 чрез продажба на частта, собственост на Община Банско, представляваща 133/17487 ид.ч. (сто тридесет и три върху седемнадесет хиляди четиристотин осемдесет и седем идеални части) от имота.

Община Банско е собственик на 133/17487 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 02676.26.3 по КК и КР на гр. Банско, съгласно Акт за частна общинска собственост № 4528/09.03.2026г., надлежно вписан в Служба по вписвания към РС - Разлог с вх. рег. № 5570/04.09.2026г., акт № 71, том XIX, дело № 3054/2026 г., имотна партида 131049.

3. Приема изготвената от независим оценител инж. Илиян Недялков, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 1067 от 2006 г. пазарна оценка за



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



133/17487 ид.ч. от поземлен имот 02676.26.3 в размер на 11 294 евро (единадесет хиляди двеста деветдесет и четири евро) без ДДС.

Определя сумата за продажна цена на 133/17487 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 02676.26.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, собственост на Община Банско на „Еделвайс Бутик Хотел“ ЕООД, собственик на 17353/17487 ид.ч. (седемнадесет хиляди триста петдесет и три върху седемнадесет хиляди четиристотин осемдесет и седем идеални части) от имота. Върху сумата се начислява и дължи местен данък и ДДС.

Данъчната оценка на общинската част от имота е в размер на 2549.30 евро (две хиляди петстотин четиридесет и девет евро и тридесет евро цента), съгласно удостоверение № ДО0002858/02.09.2026 г., издадено от отдел „Приходи“ в Община Банско.

4. Упълномощава кмета на Община Банско да извърши необходимите действия във връзка с прекратяване на съсобствеността в горесцитирания имот, а именно: да издаде заповед и да сключи договор.



ГОДИШНА ПРОГРАМА
ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ,
СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА БАНСКО ЗА 2026 г.

Годишната програма на Община Банско за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2026 г., се приема на основание чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост.

Програмата съдържа:

I. Прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост.

II. Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноски в капитала на търговските дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия.

A. Имоти, които ще бъдат отдадени под наем:

1. Земеделски земи от ОПФ, на земеделски производители, земеделски стопани и пчелари;

2. Сгради общинска собственост;

3. Имоти общинска собственост;

4. Терени общинска собственост;

5. Самостоятелни обекти (помещения) в сгради общинска собственост;

Б. Имоти, които ще бъдат обявени за продажба.

В. Вещи, които ще бъдат обявени за продажба.

Г. Имоти, върху които ще бъдат учредени вещни права.

Д. Имоти, които ще бъдат предоставени на концесия.

III. Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

IV. Обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти.

V. Списък на обектите от първостепенно значение.



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



	КР на гр. Банско	
15.	Урегулиран поземлен имот XXII, кв. 4 по плана на с. Филипово	
16.	Урегулиран поземлен имот XXIII, кв. 4 по плана на с. Филипово	
17.	Урегулиран поземлен имот XXIV, кв. 4 по плана на с. Филипово	
18.	Урегулиран поземлен имот XXV, кв. 4 по плана на с. Филипово	
19.	Урегулиран поземлен имот XXVI, кв. 4 по плана на с. Филипово	
20.	Урегулиран поземлен имот XXVII, кв. 4 по плана на с. Филипово	
21.	Урегулиран поземлен имот XXVIII, кв. 4 по плана на с. Филипово	
22.	Урегулиран поземлен имот XXIX, кв. 4 по плана на с. Филипово	
23.	Урегулиран поземлен имот XXX, кв. 4 по плана на с. Филипово	
24.	Урегулиран поземлен имот XXXI, кв. 4 по плана на с. Филипово	
25.	Урегулиран поземлен имот XXXII, кв. 4 по плана на с. Филипово	
26.	Урегулиран поземлен имот XXXIV, кв. 4 по плана на с. Филипово	
27.	Урегулиран поземлен имот XVII, кв. 9 по плана на с. Филипово	
28.	Урегулиран поземлен имот XVIII, кв. 9 по плана на с. Филипово	
29.	Урегулиран поземлен имот XIX, кв. 9 по плана на с. Филипово	
30.	Урегулиран поземлен имот XX, кв. 9 по плана на с. Филипово	
31.	Урегулиран поземлен имот XXI, кв. 9 по плана на с. Филипово	
32.	Урегулиран поземлен имот XXII, кв. 9 по плана на с. Филипово	
33.	Урегулиран поземлен имот XXIII, кв. 9 по плана на с. Филипово	
34.	Урегулиран поземлен имот XXIV, кв. 9 по плана на с. Филипово	
35.	Урегулиран поземлен имот XXXIV, кв. 9 по плана на с. Филипово	
36.	Урегулиран поземлен имот XXXV, кв. 9 по плана на с. Филипово	
37.	133/17 487 ид.ч. от поземлен имот 02676.26.3 по КК и КР на гр. Банско	
В. ВЕЩИ, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ОБЯВЕНИ ЗА ПРОДАЖБА		
1.	Лек автомобил марка „Ланд Ровър Дискавъри 4“, рег. № E1946KM	
Г. ИМОТИ, ВЪРХУ КОИТО ЩЕ БЪДАТ УЧРЕДЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА		
1.	Самостоятелен обект с идентификатор 02676.501.2320.15.1 по КК и КР на гр. Банско	



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА БАНСКО

Община Банско
№ 33-26-313/11.02.2026



ЗАЯВЛЕНИЕ

Забележка: С Вашите лични данни работим изключително тихо!

От: Еленава Елени Хотел Банс ЕГН/ЕИК: 201324584
/трите имена/наименование на дружеството/

Постоянен адрес/Седалище/адрес на управление:

гр. София бул. Васил Левски №109

представявано от

г-н. Зорка Георгиева Иванова

тел. 0894342814

с-мил: zorkaivanova@abv.bg
/трите имена/

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Дружеството „Еленава Елени Хотел Банс“, като
собственик с Огърна Банско на
ПМ с идентификатор 02686.26.3 по КИП на
гр. Банско, отправя искане за закупуване от
Огърна Банско на 133 кв.м. - огърна сграда.
Моята фирма предприема необходимите действия
за продажба на имота след приемане на
отправеното искане.

Желая да получа издаденият документ:

☒ Лично от звеното за административно обслужване;

☐ Чрез лицензиран пощенски оператор /куриер/ като препоръчана пратка на посочения от мен
адрес като декларирам, че пощенските разходите са за моя сметка, платими при получаването му;

☐ По електронен път на точно упомената електронна поща.....

Община Банско обработва лични данни в съответствие с принципите на Общия регламент относно защита на данните.
Повече информация във връзка с обработката на данни може да получите като се запознаете с политиките за защита на
лични данни на община Банско, публикувани на официалния сайт на общината: www.bansko.bg

Дата: 11.02.2026 г.

Подпис: 



ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният –Анка Георгиева Истаткова, ЕГН:6208190559, с Л.К.№650238426, изд. на 19.04.2021 г. от МВР –Бургас, като Управител на „ЕДЕЛВАЙС БУТИК ХОТЕЛ“ ЕООД, ЕИК:204327574, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Оборище, бул. „Васил Левски“ №109

УПЪЛНОМОЩАВАМ

Адвокат Загорка Георгиева Иванова с ЕГН:7612310033, с Лич.№1000049727, с адрес на адвокатска кантора: гр. Благоевград, ул. „Цар Иван Шишман“ №18, с тел. 0897 97 27 14, e-mail: zagorkaivanova@abv.bg.

Да представлява дружеството, пред Общинска администрация Банско, Общински съвет Банско, Областна администрация Благоевград, СГКК Благоевград, Служба по вписванията Разлог, както и пред всички други, организации, институции и учреждения, там където е необходимо но не е изрично посочено, с правата да подава, подписва и получава всякакви документи, молби, заявления и пр. във връзка с инвестиционният интерес на дружеството за закупуване от Община Банско на идеални части от ПИ с идентификатор 02676.26.3 по КККР на гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, представляващи 133 кв.м. от имота, целият с площ от 17487 кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10м/, м. „Карантията“.

Пълномощното да се тълкува разширително и да важи до снабдяването с всички необходими документи.

УПЪЛНОМОЩТЕЛ:.....

.....Анка Георгиева Истаткова.....

На 09.02.2026 г., ЛИНКА ЧУТКИНА, нотариус в район РС НЕСЕБЪР с рег. № 600 на Нотариалната
камера, удостоверявам подписите върху този документ, положени от: АНКА ГЕОРГИЕВА
ИСТАТКОВА, ЕГН: 6208190559, АДРЕС: гр.БУРГАС - Управител на ЕДЕЛВАЙС БУТИК ХОТЕЛ
ЕООД, ЕИК: 204327574, СЕДАЛИЩЕ: ГР. СОФИЯ - Упълномощител
Рег. № 984 Събрана такса:

Помощник - нотариус
по заместване
Николай Димитров

Нотариус № 600
Линка
ЧУТКИНА
Район на действие
р.с. НЕСЕБЪР
Република България



Служба по приему и выдаче документов
 Прием № 5570 07.08.26
 Авт. № 71 XIK 3057 26
 Приемный лист № 708
 Подпись: [подпись] МП
 И.П. В.Н. [подпись]
 Служба по приему и выдаче документов

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТ НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА БАНСКО ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ: Кмет
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
СТОЙЧО БАЧЕНСКИ
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСОВАНИЯТА:

(Име, фамилия)

АКТ № 4528
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.03.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	133/17487 ид.ч. (сто тридесет и три върху седемнадесет хиляди четиристотин осемдесет и седем идеални части) от поземлен имот с идентификатор 02676.26.3 (нула, две, шест, седем, шест, точка, две, шест, точка, три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, общ. Банско, одобрени със Заповед № РД-18-81 / 10.12.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Адрес на поземления имот: гр. Банско, м. „Карантията“, с площ: 17487 кв.м. (седемнадесет хиляди четиристотин осемдесет и седем кв.м.). Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m). Предишен идентификатор: 02676.26.30, 02676.26.29, 02676.26.28, 02676.26.27, 02676.26.31, 02676.26.34, 02676.26.40, 02676.26.24. Номер от предходен план: няма.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл. Благоевград, Община Банско, гр. Банско, м. „Карантията“, ПИ с идентификатор 02676.26.3
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съсед: 02676.27.505, 02676.26.16, 02676.26.39, 02676.26.17, 02676.26.5, 02676.26.41, 02676.26.36, 02676.26.2, 02676.23.45

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	335182.10 евро (триста тридесет и пет хиляди сто осемдесет и две евро и десет цента).
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	„Еделвайс Бутик Хотел“ ЕООД, собственик на 17353/17487 ид.ч. (седемнадесет хиляди триста петдесет и три върху седемнадесет хиляди четиристотин осемдесет и седем идеални части) от поземлен имот с идентификатор 02676.26.3 (нула, две, шест, седем, шест, точка, две, шест, точка, три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, общ. Банско, одобрени със Заповед № РД-18-81 / 10.12.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
Имотът се управлява от Кмета на Община Банско, на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:	
Радослава Добрева - гл. специалист ОС	
(Подпис)	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1506944-15.10.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 02676.26.3

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-81/10.12.2009 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед

Адрес на поземления имот: гр. Банско

Местност: "КАРАНТИЯТА"

Площ: 17487 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Предишен идентификатор: 02676.26.30; 02676.26.29; 02676.26.28; 02676.26.27; 02676.26.31; 02676.26.34; 02676.26.40; 02676.26.24

Номер от предходен план: няма



Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 02676.23.45, 02676.26.2, 02676.26.5, 02676.26.16, 02676.26.17, 02676.26.36,
02676.26.39, 02676.26.41, 02676.27.505

Собственици по данни от КРНИ:

204327574, "ЕДЕЛВАЙС БУТИК ХОТЕЛ" ЕООД

площ 394 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 43, том 8, рег. 2393, дело 974 от 23.07.2020г., вписан в Служба по
вписванията гр.Разлог

площ 2096 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 168, том 10, рег. 2935, дело 1318 от 09.06.2021г., вписан в Служба по
вписванията гр.Разлог

площ 902 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 41, том 8, рег. 2391, дело 972 от 23.07.2020г., вписан в Служба по

Скица №15-1506944-15.10.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-730193-15.10.2026 г.





вписванията гр.Разлог

площ 1128 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 40, том 8, рег. 2390, дело 971 от 23.07.2020г., вписан в Служба по
вписванията гр.Разлог

площ 7470 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 119, том 20, рег. 5759, дело 2638 от 18.12.2019г., вписан в Служба по
вписванията гр.Разлог

площ 2344 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 129, том 21, рег. 6052, дело 2992 от 02.11.2021г., вписан в Служба по
вписванията гр.Разлог

площ 3019 кв. м от правото на собственост

Постановление за възлагане от съдебен изпълнител № 17, том 8, рег. 2311, дело 1379 от
01.06.2018г., вписан в Служба по вписванията гр.Разлог

000024663, ОБЩИНА БАНСКО

Ид. част 133/17487 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 71, том XIX, рег. 5570, дело 3054 от 04.09.2026г.,
вписан в Служба по вписванията гр.Разлог

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЪРНО СЪТЕЛЕТНО ПОДПИСАНИЕ (ОРИГИНАЛ)

Име и фамилия:

Дата: 15.10.2026г. Подпис:

CN=gen. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ГОРИТЕ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 1067

Министерството на земеделието и горите, на основание т. 6 от Заповед № РД 46-328 от 17.04.2003 г. на министъра на земеделието и горите и № ЗМФ-283 от 16.04.2003 г. на министъра на финансите, удостоверява, че

ИЛИЯН АНГЕЛОВ НЕДЯЛКОВ
гр. Банско, ул. "5-ти октомври", №14

като оценител на земеделски земи е включен в списъка на вещите лица по чл. 19а, ал. 8 от Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи.

Списъкът е одобрен със съвместна заповед № РД 09-6 от 05.01.2007 г. на министъра на земеделието и горите и № ЗМФ-79 от 23.01.2007 г. на министъра на финансите и е обнародван в ДВ, бр. 16 от 20 февруари 2007 г.

За министър:

Заместник-министър:

Заповед за заместване №

15.03.2007 г.

МИНИСТЪР:

ИНЖ. ИЛИЯН НЕДЯЛКОВ

ЕКСПЕРТ-ОЦЕНИТЕЛ

НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

ИНВЕСТИЦИОННИ

ПРОЕКТИ

Нихат Кабил

ЛИЦЕЗ № 1067

НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НА
ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ,
АКТИВИ, ГОРИ И АГРОБИЗНЕСПРОЕКТИ

СЕРТИФИКАТ

Регистрационен номер.....8...../16.03.....2006 г.

НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ,
АКТИВИ, ГОРИ И АГРОБИЗНЕСПРОЕКТИ, ЛИЦЕНЗИРАНО ОТ МЗГ ЗА
ОБУЧЕНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ,
ПОДОБРЕНИЯТА И ТРАЙНИТЕ НАСАЖДЕНИЯ,
ИЗДАВА НАСТОЯЩИЯ СЕРТИФИКАТ НА

Мариан Ангелов Неделков
ЕГН.....6406131488....., адрес: *Банско, ул. "5-ти октомври"*

Сертификатът удостоверява, че лицето е завършило успешно десет дневен курс
„Оценка на земеделски земи, подобренията и трайните насаждения“ в София,
от *20.02.*.....до *1.03.*.....2006 г.

с успех от проведен писмен тест: *96т. от 100т. (отд. 6)*

Научен ръководител
на курса:

Паунка Божинова

ст.в.с. д-р Паунка Божинова

Председател на
УС на НСОЗЗАГА:

Мария Рисина

ст.в.с. д-р Мария Рисина



СДРУЖЕНИЕ "НАЦИОНАЛЕН СЪЮЗ
НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ,
АКТИВИ, ГОРИ И АГРОБИЗНЕС ПРОЕКТИ"
П Л О В Д И В

ЕВРОЦЕНТЪР ОЦЕНКИ & ПАРТНЬОРСТВО ООД
СЕРТИФИКАТ

за експерт - оценител на инвестиционен проект

№ 11 от 10.06.2006 г.

Маян Анилов Гераджков

ЕГН 6406131988

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ: ОЦЕНКА НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ.
2006 СОФИЯ



ОЦЕНКИ & ПАРТНЬОРСТВО ООД



Лектор: Соня Йочева



ЕВРОЦЕНТЪР ОЦЕНКИ & ПАРТНЬОРСТВО ООД
СЕРТИФИКАТ

за експерт - оценител на недвижими имоти

№ 1 от 1.06 – 3.06. 2006 г.

Маян Ананов Енчялков

ЕГН 6906131488

ОСНОВЕН КУРС ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
2006 СОФИЯ



ОЦЕНКИ & ПАРТНЬОРСТВО ООД



Лектори: Тихомира Шевкенова
доц. Мария Рисина
Евтим Икономов
Явор Банков

ИМЕН: ИМЕНА НЕДЯНКОВ
Експерт - оценител
на недвижими имоти
Идентификационен номер: 1067



ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК БРОЙ 3

ОФИЦИАЛНО ИЗДАНИЕ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Вторник, 10 януари 2006 г.

София

Цена 0,70 лв.

СЪДЪРЖАНИЕ НА ОФИЦИАЛНИЯ РАЗДЕЛ

Президент на републиката

- ✓ **Указ № 422** за насрочване на частичен избор за кмет на кметство Герман, община София, област София-град, на 18 март 2006 г. 1

Министерски съвет

- ✓ **Постановление № 301** от 30 декември 2005 г. за изменение и допълнение на Наредбата за условията, реда и методите за извършване на екологична оценка на планове и програми, приета с Постановление № 139 на Министерския съвет от 2004 г. 1
- ✓ **Постановление № 302** от 30 декември 2005 г. за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционни предложения за строителство, дейности и технологии, приета с Постановление № 59 на Министерския съвет от 2003 г. 3

Министерство на земеделието и горите

- ✓ **Наредба** за изменение и допълнение на Наредба № 30 от 2000 г. за ветеринарно-санитарните и хигиенните изисквания при добива на сурово мляко, изераждане и експлоатация на млекопреработвателни предприятия, производството и търговията с топлинно обработено мляко и млечни продукти 5

- ✓ **Наредба** за изменение на Наредба № 7 от 2002 г. за ветеринарно-санитарните изисквания към животните, предназначени за клане, и при производството и предлагането на пазара на прясно месо 6
- ✓ **Наредба** за изменение на Наредба № 15 от 2002 г. за ветеринарно-санитарните изисквания към птиците, предназначени за клане, и при производството и предлагането на пазара на прясно птиче месо 6
- ✓ **Наредба** за изменение на Наредба № 17 от 2002 г. за ветеринарно-санитарните изисквания при производството и предлагането на пазара на месни продукти и други продукти от животински произход 6
- ✓ **Наредба** за изменение на Наредба № 31 от 2002 г. за ветеринарно-санитарните изисквания при производството и предлагането на пазара на мляно месо и месни заготовки 6

Министерство на образованието и науката

- ✓ **Наредба № 18** от 15 декември 2005 г. за приобщване на квалификация по професия „Техник по транспортна техника“ 6

Национален осигурителен институт

- ✓ **Инструкция** за допълнение на Инструкция № 1 от 2002 г. за условията и реда за разходване на средствата от бюджета на държавното обществено осигуряване, определени като парични помощи за профилактика и рехабилитация 38

ОФИЦИАЛЕН РАЗДЕЛ

ПРЕЗИДЕНТ НА РЕПУБЛИКАТА

УКАЗ № 422

На основание чл. 98, т. 1 от Конституцията на Република България във връзка с чл. 106, ал. 1 от Закона за местните избори

ПОСТАНОВЯВАМ:

Насрочвам частичен избор за кмет на кметство Герман, община София, област София-град, на 18 март 2006 г.

Издаден в София на 23 декември 2005 г.

Президент на републиката: Георги Първанов

Подпечатан с държавния печат.

Министър на правосъдието: Георги Петканов
127554

МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 301 ОТ 30 ДЕКЕМВРИ 2005 Г.

за изменение и допълнение на Наредбата за условията, реда и методите за извършване на екологична оценка на планове и програми, приета с Постановление № 139 на Министерския съвет от 2004 г. (ДВ, бр. 57 от 2004 г.)

МИНИСТЕРСКИЯТ СЪВЕТ ПОСТАНОВИ:

§ 1. В наименованието на наредбата думите „условията, реда и методите“ се заменят с „условията и реда“.

§ 2. В чл. 1 думите „условията, реда и методите“ се заменят с „условията и реда“.



Иван Илиев Христов, Благоевград, бул. Св. св. Кирил и Методий 11, дом. тел. 26924, висше, икономика на промишлеността, пенсионер, 30 години

Спас Кирилов Ваклинов, Благоевград, ж.к. Запад, бл. 31, ет. 5, ап. 5, тел. 881273, висше, счетоводна отчетност, ТП „БП“ – Благоевград, началник-контрол, 27 години, експерт по съдебно-счетоводни и финансово-ценови експертизи

Албена Фердинандова Сотирова, Благоевград, ул. Трети март 14, тел. 25759, висше, икономист, „Югострой“ – Благоевград, гл. счетоводител, 15 години

Димитър Владимиров Николов, Благоевград, ул. 14 полк 33, тел. 22053, дом. тел. 42339, висше, икономика и организация на селското стопанство, ЕТ „Агромекс“ – Благоевград – оценител, 29 години, оценка на държавни и общински предприятия

Велияна Георгиева Капарска, Симитли, ул. Вихрен 11, 074872379, моб. 0888645754, висше, счетоводство и контрол, ТД на АДВФК, главен вътрешен одитор, 12 години

Георги Аспарухов Янков, Петрич, ул. Мусала 2, 074523782, моб. 0889571059, висше, финанси, ПГ „Юрий Гагарин“ – Петрич, преподавател, 20 години, експерт по съдебно-счетоводни и финансово-ценови експертизи

Добричка Георгиева Бойкова, гр. Сандански, ул. Таската Серски 7, тел. 074732400, моб. 0887577111, висше, икономика на индустрията, безработна, 15 години

Ивайло Борисов Ръхов, Банско, ул. Цар Симеон 57, моб. 08877235686, дом. тел. 074432534, висше, агробизнес, частен бизнес, 2 години

Александър Василев Чомаков, Разлог ул. Черна река 23, 07476226, висше, счетоводна отчетност, Кооперативна банка, клон Разлог, ръководител офис, 25 години

Здравка Атанасова Попова, гр. Сандански, ул. Соколова скала 10А, 074624535, 27555, висше, икономика, планиране и отчетност, 30 години

Божана Петрова Неделчева, с. Еленица, община Разлог, средно, счетоводител-икономист, свободна практика, 32 години експерт по съдебно-счетоводни и финансово-ценови експертизи

Петър Иванов Дамянов, гр. Гоце Делчев, ул. Тунджа 17, моб. 0889919673, висше, счетоводство и контрол, община Гоце Делчев, ревизор, счетоводител 31 години

Елена Георгиева Божкова, Петрич, ул. Рокфелер 14, тел. 0745 2-96-10, 2-15-19, финансово-счетоводни експертизи

Зоя Иванова Йоткова, гр. Сандански, ул. Пирин 106, тел. 0746, 2-48-92, 2-62-305, финансово-счетоводни експертизи

Георги Кирилов Жежев, Благоевград, ул. Св. Наум 2, тел. 24820, моб. 088264484, оценител на оборотни и дълготрайни активи

Апостол Иванов Ковачев, гр. Гоце Делчев, ул. Гоце Делчев 29Д, тел. 0751 2 55-36, 2 3561, експерт по технически проблеми и оценител на оборотни и дълготрайни активи

Снежана Александрова Жежева, Благоевград, ул. Св. Наум 2, тел. 24820, моб. 098636525, счетоводни и данъчни проблеми

Живка Венгелова Пандева, 2900 гр. Гоце Делчев, ул. Гоце Делчев 14, дом. тел. 0751/2 36 81, моб. 048 87 72 80, счетоводство и финанси

Атанас Николов Янулов, 2900 гр. Гоце Делчев, ул. Потока 23, дом. тел. 0751/2 65 43, счетоводство и контрол

Искра Георгиева Андонова, 2760 Разлог, ул. Иларион Макариополски 21, дом. тел. 0747/28-17, моб. 0888 18 38 29, оценител финансови активи и финансови институции

Крум Атанасов Назлива, 2900 гр. Гоце Делчев, ул. Юрий Гагарин 15, дом. тел. 0751/2 24 69, 0751/2 43 31, моб. 0887 245 897, счетоводна отчетност

Добричка Георгиева Бойкова, 2800 гр. Сандански, ул. Таската Серски 7, дом. тел. 0746/3 24 00, икономика на индустрията

Любомир Цветков Йотов, 1124 София, ж.к. Язовров, бл. 11, ак. А, ап. 2, тел. 02/846 39 02, 02/846 28 73, моб. 0888 220 716, международни икономически отношения, митническа и външно-торговска дейност

Мария Христова Десподска, 2700 Благоевград, ул. Славянска 38, тел. не е посочен, счетоводна отчетност

Светла Илиева Митева, 2700 Благоевград, ул. Мелник 3, ет. 2, дом. тел. 073/2 88 39, моб. 0885826977, средно специално, икономист-счетоводител

Виолета Иванова Докузова, 2700 Благоевград, ул. Броди 32, ет. 7, ап. 21, дом. тел. 073/4 26 17 и моб. 0898559180, висше, специалност „Финанси и кредит“, оценител на цели предприятия

Валери Георгиев Китанов, 2850 Петрич, ул. Валандово 1, тел. 0745 27143, висше, икономист-счетоводител

Анастасия Георгиева Харизанова, с. Ляски, община Гоце Делчев, област Благоевград, тел. 0887909557, висше, специалност славянска филология и свидетелство за професионална квалификация финансов мениджмънт

Блажка Сотирова Шапкова, 2850 Петрич, ул. Струма 20, бл. 4, вх. А, ап. 7, тел. 0745/2 56 57, моб. 0898860827, висше, специалност икономика и управление на кооперациите – счетоводни и финансово-ценови експертизи

Тодор Кръстев Томанов, 2700 Благоевград, ж.к. Еленово, бл. 45, вх. А, ет. 6, ап. 16, тел. 0886454122, висше, специалност икономика и организация на външните търговии

Вергил Георгиев Божилов, 2700 Благоевград, ж.к. Еленово, бл. 22, вх. А, ап. 14, висше образование, специалност счетоводна отчетност, квалификация икономист

Илиян Ангелов Недялков, Банско, ул. 5 октомври 14, тел. 0896038301 и 0888344598, специалност икономика, квалификация икономист

Мария Христова Чолакова, 2700 Благоевград, ул. Струма 19В, тел. 0888875477, специалност счетоводство и контрол, квалификация магистър по икономика

Надежда Борисова Гаргова, 2700 Благоевград, ул. Струма 19В, тел. 0888300047, специалност организационно производство и управление в промишлеността, квалификация икономист

II. Други специалности

Дора Стойменова Ангелова, Благоевград, ж.к. Запад 41, ап. 16, дом. тел. 3 83 65, служ. 88 55 32, моб. 098200435, висше, социална психология, Регионална библиотека, Благоевград

Донка Георгиева Милкова, Благоевград, ул. Джеймс Баучер 12, висше, проучване на полезните изкопаеми, „ОЗК“ – АД, ръководител представителство, 20 години, застрахователен мениджмънт, оценител на земеделски земи и подобренятия върху тях, оценител на машини и съоръжения

Веселин Крумов Чамев, Благоевград, ул. Тодор Александров 63А, дом. тел. 35677, висше, разработка на полезни изкопаеми, 25 години, охрана на труда и техническа безопасност

Йордан Димитров Цветин, Благоевград, ул. Крали Марко 6, вх. А, ет. 2, ап. 2, висше, технологии на текстилните златна и текстилното облагородяване, пенсионер, 34 години

Анна Кирилова Амова-Костова, Благоевград, ул. Тодор Александров 57, тел. 881169, моб. 889503590, висше, физика, 7 години

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Поземлен имот с идентификатор, УПИ 02676.26.3 по плана на гр. Банско, находящ се в гр. Банско, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-81/10.12.2009г., на изпълнителния директор на АГКК и регулационния план одобрен със заповед №240 от 1990г., площ 133 кв.м./целят с площ 17 487 кв.м./ начин на трайно ползване Ниско застрояване/10м/, плътност 50%, кинт 1.2, озеленена площ 40%, намиращ се в местността „Карантията“

РЕЗЮМЕ

На експертна оценка за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА БАНСКО; ЕИК 000024663

СОБСТВЕНИК: ОБЩИНА БАНСКО; ЕИК 000024663

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Илиян Ангелов Недялков – инженер икономист, експерт оценител на недвижими имоти, експерт оценител на инвестиционни проекти, експерт оценител на земеделски земи, лицензиран от Министерството на земеделието и горите на основание т.б от заповед № РД 46-328/ 17.04.2003г на министъра на земеделието и горите и заповед № ЗМФ-283 от 16.04.2003г на министъра на финансите, включен в списъка на вещите лица по Чл.19а, ал.8 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, вписан в Държавен вестник бр.3 от 10.01.2006г.

Поземлен имот с идентификатор, УПИ 02676.26.3 по плана на гр. Банско, находящ се в гр. Банско, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-81/10.12.2009г., на изпълнителния директор на АГКК и регулационния план одобрен със заповед №240 от 1990г., площ 133 кв.м./целят с площ 17 487 кв.м./ начин на трайно ползване Ниско застрояване/10м/, плътност 50%, кинт 1.2, озеленена площ 40%, намиращ се в местността „Карантията“

ЦЕЛ: Определяне на пазарна стойност на имот



ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро – 1.95583

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 08.10.2026г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Поземлен имот с индентификатор, УПИ 02676.26.3 по плана на гр. Банско, находящ се в гр. Банско, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-81/10.12.2009г., на изпълнителния директор на АГКК и регулационния план одобрен със заповед №240 от 1990г., площ 133 кв.м./целят с площ 17 487 кв.м./ начин на трайно ползване Ниско застрояване/10м/, плътност 50%, кинт 1.2, озеленена площ 40%, намиращ се в местността „Карантията“

11 294 евро без ДДС

84.90 евро на кв.м. без ДДС

1. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ И ОБХВАТ НА ПРОУЧВАНИЯТА:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика,

Други източници:

- Данни от направения от оценителя оглед на имота, разположението му, близостта с определена инфраструктура, установяване на съществуването и функционалността на същата, както и на технически и други данни, необходими за оценката.
- Проучване на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.
- Собствени данни и опит на оценителя.
- Бюлетени на НСИ, Бюлетин на БНБ, Икономически бюлетин, Цени на СМР и строителни работи.

Нормативна база:

- Български стандарти за оценяване/БСО/, утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 01.06.2018г.
- Закон за независимите оценители.



- Специфична нормативна уредба, относима към оценяване на права върху недвижими имоти в България/ вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП, и др. нормативни актове на общинските съвети и други/;

Допускания и ограничения:

1.1. ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителя данни от Възложителя и Собственика, данните получени при огледа на оценявания обект, интервю на оценителя с Възложителя, проучване на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти, наеми за района, в който се намира оценявания обект.
- Изготвената оценка представлява становище за пазарната стойност към датата на доклада за посочената цел и при определени пазарни условия.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- Оценителят не предявява никакви претенции към обекта на оценка, което от своя страна би могло да засегне обективността на оценката.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.
- Оценителят приема за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носи отговорност за тяхната достоверност.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Притежанието на този доклад, или на негово копие не носи в себе си права за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на автора на доклада.
- Всички стойности, изведени в настоящата оценка са без ДДС.

1.2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ:

- Очаквана промяна на градоустройствени планове – да
- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия – не
- Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/ надстрояване/ - има информация.
- Недвижим имот в процес на изграждане – НЕ.

1.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ:

- В случай на залавяне на макроикономическите и пазарни условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца. След изтичане на срока на оценката, следва тя да бъде актуализирана от същия оценител, в случай че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.

- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

Декларация на независимия оценител по смисъла на Чл.21 от ЗНО.

- Оценителят декларира, че не е свързано лице с Възложителя по смисъла на §1, т.3, от ДОПК.
- Оценителят и свързани с него лица по смисъла на §1, т.3, от ДОПК, нямат имуществен или друг вид интерес, свързан с обекта на оценката.
- Към момента на извършване на оценката, оценителят няма задължение към Възложителя, Собственика или Ползвателя на обекта на оценка.

База на стойността:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива, трябва 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.

2. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Основни характеристики:

Урбанизирани територии

Парцели от 250кв.м. до 3 декара

Плътност на застрояване – 50%

Максимална височина на строителство – 10 м

Кинт 1.2

Предимства:

Добра локация, преки транспортни връзки, добре развита инфраструктура до границите на имота.

ПОКАЗАТЕЛИТЕ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ СА КАКТО СЛЕДВА:

Плътност 50%

Максимална височина – 10м.

Кинт 1.2

Към настоящия момент разполага с осигурена инфраструктура, която включва:

Лице към асфалтиран път да

ВиК комуникации в близост да

Електрозахранване да

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура – ел захранване, ВИК, телефонизация, пътна мрежа, кабелен интернет. Пътната мрежа е изпълнена с трайни материали и се



намира в много добро състояние. Възможностите за открито паркиране на автомобилите в близост до имота са добри.

Сделките с имоти в триъгълника с Банско, Разлог, с. Баня и прилежащите села и квартали на градовете, разположени географски на разстояние 5 -18 км един от друг, запазват тенденция на увеличение на база последно тримесечие. Тенденцията е за тренд на цените в посока на горе, поради не ниската инфлация в страната и бошуващата война в близост. Цари всеобщо мнение, че с влизането на страната в еврозоната цените на имотите ще продължат да се повишават.

Друга причина за ръста на цените е че самото предлагане на недвижими имоти не може да компенсира осъществените продажби. Тук са изложени малка част от причините имотния пазар в региона да остане силен и динамичен. Инвестицията в имот все още носи висока доходност при малък риск. За сравнение средната доходност при пряка инвестиция в имот е 10.7 %, докато при борсовото търгуване на фондове е 7.7 %, инвестициите в акции от индекса SOFIX – 6.3%.

Локацията на обекта подлежащ на настоящата оценка е на разстояние 150 км до гр.София, 143 км до град Пловдив, 150 км до морските плажове в съседна Гърция.

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет.

- Извадки от <https://kais.cadastre.bg/bg>; скица на ПИ №15-1280768-01.09.2026
- Акт за частна общинска собственост №4528, от 09.03.2026г.
- Удостоверение за данъчна оценка.
- Заявление от ЕДЕЛВАЙС БУТИК ХОТЕЛ ЕООД
- Строителен обзор.
- Нормативна база.
- Български стандарти за оценяване/БСО/, , утвърдени от ОС на КНОВ и в сила от 01.06.2018г.
- Закон за независимите оценители
- Специфична нормативна уредба, относима към оценяване на права върху недвижими имоти в България/ вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП, и др. нормативни актове на общинските съвети и други/;

3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА



3.1. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Методът на сравнителните продажби има за цел определяне на стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на тъй наречните пазарни множители да се достигне до оценка на пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна – това може да е информация от вече осъществени сделки или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ЦЕНАТА НА ПИ

№	Местоположение на сравними обекти	Цена евро	Площ кв.м.	Евро на кв.м. без ДДС
1	УПИ гр.Банско, лице към асф.път. ПУП с лице и кота корниз 10м. Ток - да Вода - да Канал - Да BANSKO REAL ESTATES LTD	55 000	530	104
2	УПИ гр.Банско Ток-Да; Канал-Да; Вода-Да. Инф local property expert.alo.bg, обява №11172437, плътност застрояване 60, кинт 1.8, кота корниз 10, озеленяване 20%	66 900	669	100
3	Упи гр.Банско ток-Да; вода-Да, Канал-Да инф Лице към асф.път, в района на училището, църквата магазин МЕГИ ИНВЕСТ ЕООД	65 000	500	130

С-ст на аналога евро/кв.м	104	100	130
Коефициент за положение	1	1	1
Коеф за пазарна реализация	1	1	1
Коефициент за комуникация	1	1	1
Подобрения	1	1	1
Други	1	1	1
Сравнителна с-ст евро/ке	104	100	130
Тегловен коефициент %	10	85	5
Средно претеглен резултат	10.40	85	6.50

Среден резултат на кв метър евро	101.90	Среден резултат на кв метър евро
Оценявана площ кв. м.	133	Оценявана площ кв. м.
Валутен курс	1.95583	Валутен курс
Резултат по метода в лева	13 553	Резултат по метода в евро без ДДС

ОБЩАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ Е 13 553 евро без ДДС

3.2 МЕТОД НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕТО-методът се основава на приемането, че собственика на терена може да го предостави за застрояване на друг предприемач, при което да получи обезщетение за имота си в готови построени обекти в сградата, предвидена да се изгради в имота. Видът и степента на завършеност на обектите, който ще бъдат предоставени на собственика на терена се определят по договорка между страните, в зависимост от пазарните условия в района. Стойността на терена се определя на база на пазарната стойност на крайния продукт – построени обекти, собственост на собственика на терена, намалена с риск от отпадане на продажба, разходи за извършване на продажбите и дисконтирани към датата

на оценка в зависимост от времето на строителство и периода на продажба при средна лихвена норма между 8 и 10%.

Резултати от оценка по метода на обезщетението на :

Поземлен имот с идентификатор, УПИ 02676.26.3 по плана на гр. Банско, находящ се в гр. Банско, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-81/10.12.2009г., на изпълнителния директор на АГКК и регулационния план одобрен със заповед №240 от 1990г., площ 133 кв.м./целят с площ 17 487 кв.м./ начин на трайно ползване Ниско застрояване/10м/, плътност 50%, кинт 1.2, озеленена площ 40%, намиращ се в местността „Карантията“

ПИ 02676.501.3511

Възможност за бъдещо застрояване при коефициент за плътност	50%
Коефициент за интензивност на застрояване	1.2
ЗП	67 кв.м.
РЗП	67 кв.м.
Приет процент за обезщетяване по сравнителни данни	30%
РЗП/обезщетение за собственика/	20.1 кв.м.
Средна продажна цена	900 евро кв.м.
Стойност на терена	19 090 евро
Време за изпълнение на строителството	24 месеца
Риск от отпадане на продажба	20%
Разходи по продажба	10%
Дисконтова норма про 10% лихва за срока на строителството	0.8265
Крайна стойност на терена	11 044 евро

Отчитайки местоположението на имота, позволяващо получаване на много добри доходи при отдаване под наем или при осъществяване на сделки покупко – продажба, оценителят определя следната тежест на използваните методи в оценката на

№	Метод	Стойност евро без ДДС	Корек.коэф.	Приведена с-ст евро без ДДС
1	Сравнителни продажби	13 553	0.10	1 355
2	Обезщетение	11 044	0.90	9 939
3	Крайна стойност	Илиян Неделков	1	11 294

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ ПО ДВАТА МЕТОДА
Е 11 294 евро без ДДС

РЕКАПИТОЛАЦИЯ

При определяне на сумата, която собствениците на сградата следва да заплатят на община Банско за придобиване на общинския имот с начислен ДДС се използва формулата:

$$11\,294\text{евро} \times 1.2 = 13\,552.80\text{ евро с ДДС.}$$

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Оценителят, съставил настоящия доклад декларира, че

- Не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на параграф 1, т.3 от ДОПК с Възложителя на оценката и/или със Собственика или ползвателя на обекта на оценка.
- Не е и свързаните с него трети лица по смисъла на параграф 1 т.3, от ДОПК нямат никакви лични, имуществени или други интереси, които биха повлияли на обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката.
- Полученото възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този доклад. Същата е извършена съвестно и на най добро ниво на професионалното му познание.
- Към момента на оценката няма финансови задължения към Възложителя или Собственика на оценявания имот.

- При извършване на оценката, не са укрити умишлено съществуващи факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителя.

08.10.2026г.

ИЗГОТВИЛ: Експерт оценител, инвестиционни проекти, недвижими имоти, земеделски земи, вещо лице, вписано в Държавен вестник, лицензиран от Министерството на земеделието и горите на основание т.6 от заповед № РД 46-328/ 17.04.2003г на министъра на земеделието и горите и заповед № ЗМФ-283 от 16.04.2003г на министъра на финансите, включен в списъка на вещите лица по Чл.19а, ал.8 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Списъкът е одобрен със съвместна заповед № РД 09-6 от 05.01.2007г на министъра на земеделието и горите и № ЗМФ-79 от 23.01.2007г на министъра на финансите. Обнародван в ДВ, бр.16 от 20.02.2007г.

Инженер-икономист: Илиян Ангелов Недялков





ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО
MUNICIPALITY OF BANSKO



Изх. №: Д0002858/02.09.2026

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 БАНСКО

ЕГН/ЛНЧ/ЗИК по БУЛСТАТ 000024663

Адрес за кореспонденция:

гр. БАНСКО, общ.БАНСКО, пл. НИКОЛА ВАПЦАРОВ, №1

Адрес на имота:

м. КАРАНТИСТА / гр. БАНСКО общ. БАНСКО идентификатор адрес: идентификатор:
02676.26.3 площ земя: 17487.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
10	Земя	02676.26.3
Описание:		
	Общо кв./м.	
	17487.00	

Данъчна оценка към дата: 02.09.2026

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 335182.10
/триста тридесет и пет хиляди сто осемдесет и две евро и десет цента/
За собственика: 2549.30
/две хиляди петстотин четиридесет и девет евро и тридесет цента/

№	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
10	Земя	10.0076	2549.30	335182.10	17487.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2026, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици:

О/Земя

2770 гр. Банско
пл. „Никола Вапцаров“ №1
тел: 0749 88611, факс: 0749 88633
obobansko@bansko.bg
www.bansko.bg



Bansko 2770
I Nikola Vapcarov Str.
Phone 0749 88611, fax 0749 88633
obobansko@bansko.bg
www.bansko.bg

Вид ЕМК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дал до за ДЗЛ
СОВ	000024663 ОБЩИНА БАНСКО	0.0076 2549.30

ОБЩИНА БАНСКО 000024663 - Собственик Партида: 000024663
Няма непорасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непорасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

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 напарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особек залог се допуска след проверка, извършена от нотариуса, същата по вписванията, длъжностното лице по регистрацията по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особениите залози, по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на която се установи, че прехвърлителят или учредителят на вещни права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непорасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения (чл. 264, ал. 1 от ДПК).

Настоящото се издава по повод подадено искане вх. №:Д0002858/02.09.2026

Настоящото се издава, за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА- ГР. БАЗЛОГ

Орган по приходите ОБЩИНА БАНСКО
/Николина Димитрова Тодина/

