

“СЕЛМА” ЕООД гр. Гоце Делчев

гр. Гоце Делчев 2900
ул. “Даскал Господин” 6
офис: ул. “Брегалница” 3

тел. : 0887 / 977 653
факс : 0751 / 66 304
e-mail : cselmedinov@abv.bg

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Експертиза № / ОБС - Якоруда

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА - **ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ** град ЯКОРУДА
2. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА - **“СЕЛМА” ЕООД** град ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ
3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА - ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ
4. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА – ПИ с ИДЕНТИФИКАТОР 87338.642.25 в м. “СЛИВИНА” по КККР на
ГРАД ЯКОРУДА
5. ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА - 16. 09. 2026 год .
6. СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ - 7 600 ЕВРО.

16 . 09 . 2026 год .

град ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ

**ЗАЛИЧЕНИ ДАННИ НА ОСНОВАНИЕ
ЗАКОНА ЗА ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ**

I. Общи данни за недвижимия имот :

1. Местоположение - град Якоруда , област Благоевград
2. Вид на използване
 - до момента – незастроено
 - в бъдеще – курортно – рекреационен обект
3. Данни от кадастралната служба
 - населено място – гр. Якоруда
 - район – м. „Сливина“
 - квартал –
 - поземлен имот – ПИ с ИДЕНТИФИКАТОР 87338.642.25
4. Собственик - община Якоруда
5. Обща площ на имота - 252 кв.м.
6. Приложения
 - скица
 - акт за общинска собственост
 - лиценз и сертификат на оценителя

II. Оценка на терена за строителство :

1. Обосновка – оценката е извършена по два метода¹

- така наречения метод „Негел“, на името на едноименния експерт. Стойността на земята е в определена зависимост от общата стойност на недвижимия имот. Това процентно участие се формира с т.н. „ключ на категориите по местоположение“, в който се съдържат критерии, определящи цената на един имот като: местоположение, предназначение, транспортна обвързаност, интензивност на използване

- на базата на предполагаем доход – стойността на земята се определя като от общия чист очакван доход от недвижимия имот се приспадне дела на сградите и съоръженията в него

Окончателната стойност е определена от резултатите на приложените методи, като се има в предвид тяхната изразност. Като контрола за получените резултати е използван сравнителния метод /стойността на имота се определя от реализирани вече сделки с подобни имоти/ без да е описан в оценката.

¹ Използваните методи, както и останалата информация, софтуерен продукт и други, свързани с тази оценка са интелектуална собственост на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ и не могат да се разгласяват без неговото изрично съгласие !!!

2. Характеристика и описание на обекта на оценката

Обектът представлява имот общинска собственост в гр. Якоруда , местността „Сливина“. Граничи с подобни имоти. Площ на имота – 252 м². Предвижда се двуетажно строителство със ЗП = 160 м².

Районът е слабо застроен. Характеризира се със средна степен на благоустроеност.

Предлагането на подобни имоти не е голямо, търсенето също. Местоположението на обекта е средно добро и не е определящо.

3. Метод на Негел

Изискванията на възложителя и конкретната даденост на оценявания терен влияят на стойността му чрез:

- фиксираното предназначение
- ограниченията върху статута на терена
- съобразяването със съществуващото околно застрояване

Извеждането на пазарната стойност на недвижимия имот предвижда разработване на допустимата възможност за използване на терена, чрез стойностно определяне размера на строителната реализация, съгласно отреденото строително петно за конкретния терен.

РЗП НА ОБЕКТА	кв. м.	320
- за СМР на сградата	евро	160000
- за вертикална планировка и инженерни комуникации	евро	1000
- други допълнителни разходи	евро	1000
СТОЙНОСТ НА СТРОИТЕЛНАТА РЕАЛИЗАЦИЯ	евро	162000

Корекция на строителната себестойност с коефициенти, отчитащи пазарните условия за извеждане стойността на обекта:

- коректив за изграденост на инженерната инфраструктура, включващ елементите водопровод, канализация, електрификация, топлофикация, телефонизация и улична мрежа, вертикална планировка, паркинги и други
 - $K_1 = 0,90$
- коректив за местоположение и транспортна достъпност, отчитащ териториалното разположение и отдалечеността на обекта от транспортна артерия или спирки на средствата на масовия транспорт
 - $K_2 = 1,00$
- коректив отчитащ търсенето и предлагането на имоти от подобен вид
 - $K_3 = 1,00$
- коректив за перспективност, отчитащ възможността за дългосрочно реализиране на приходи
 - $K_4 = 1,00$

Пазарната стойност на обекта е определена по формулата: $C_{\text{паз.}} = C_{\text{стр.}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$

СТОЙНОСТ НА СТРОИТЕЛНАТА РЕАЛИЗАЦИЯ	евро	162000
- К 1		0,90
- К 2		1,00
- К 3		1,00
- К 4		1,00
СТОЙНОСТ НА СТРОИТЕЛНАТА РЕАЛИЗАЦИЯ	лева	145800

Изчисленото по метода процентно участие на земята е 5% за оценявания обект или **7 290 евро.**

4. Оценка на земя на база предполагаем доход		
1	Сграда	N
2	Използване	
3	Остатъчна експлоатационна годност	години 100
4	Приходна площ	кв. м. 252
5	Наем / доход от дейност /	евро/кв.м 5,00
6	Бруто доход	евро 15120,00
7	Разходи по стопанисването	% 25%
8	Разходи по стопанисването	евро 3780,00
9	Годишен чист доход от недвижимия имот	евро 11340,00
10	Производствена стойност на сградите	евро 162000,00
11	Лихвена ставка на имота	% 7%
15	Фактор на имота	15,0135
13	Дял на сградите в чистия доход от недвижимия имот	евро 10790,26
14	Дял на земята в чистия доход от недвижимия имот	евро 549,74
11	Лихвена ставка на земята	% 7%
16	Стойност на земята в деня на експертизата	евро 7853,48
СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА		ЕВРО 7853

5. Пазарна стойност

Оценка на недвижим имот	Стойност (евро)	Тегловен коефициент	Притеглена стойност (евро)
ПРЕДПОЛАГАЕМ ДОХОД	7853	0,5	3926,50
МЕТОД "НЕГЕЛ"	7290	0,5	3645,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			7572

Закръглено : 7 600 евро

III. Заключение :

Като се вземат в предвид резултатите от различните методи и се съобразят с пазара на недвижимите имоти в района :

О П Р Е Д Е Л Я М :

Пазарната стойност на недвижимия имот е **7 600 евро** /седем хиляди и шестстотин евро / .

Експертизата е съставена в два еднообразни екземпляра – по един за Възложителя и един за Изпълнителя.

16. 09. 2026 год.

град Гоце Делчев

Лицен:

ЗАЛИЧЕНИ ДАННИ НА ОСНОВАНИЕ
ЗАКОНА ЗА ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101204 от 14 декември 2009 год.

ЦВЕТАН ВЛАДИМИРОВ СЕЛМЕДИНОВ

роден на 02 април 1961 год. в гр. Гоце Делчев, община Гоце Делчев

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 3146 от 08.08.1994 год. от Агенцията за приватизация

ЗАЛИЧЕНИ ДАННИ НА ОСНОВАНИЕ

ЗАКОНА ЗА ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ

председател на УС на КНОБ



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1344951-15.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 87338.642.25

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Якоруда**, общ. **Якоруда**, обл. **Благоевград**, одобрени със **Заповед №РД-18-722/15.10.2019 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. Якоруда**

Местност: **"СЛИВИНА"**

Площ: **252 кв.м**

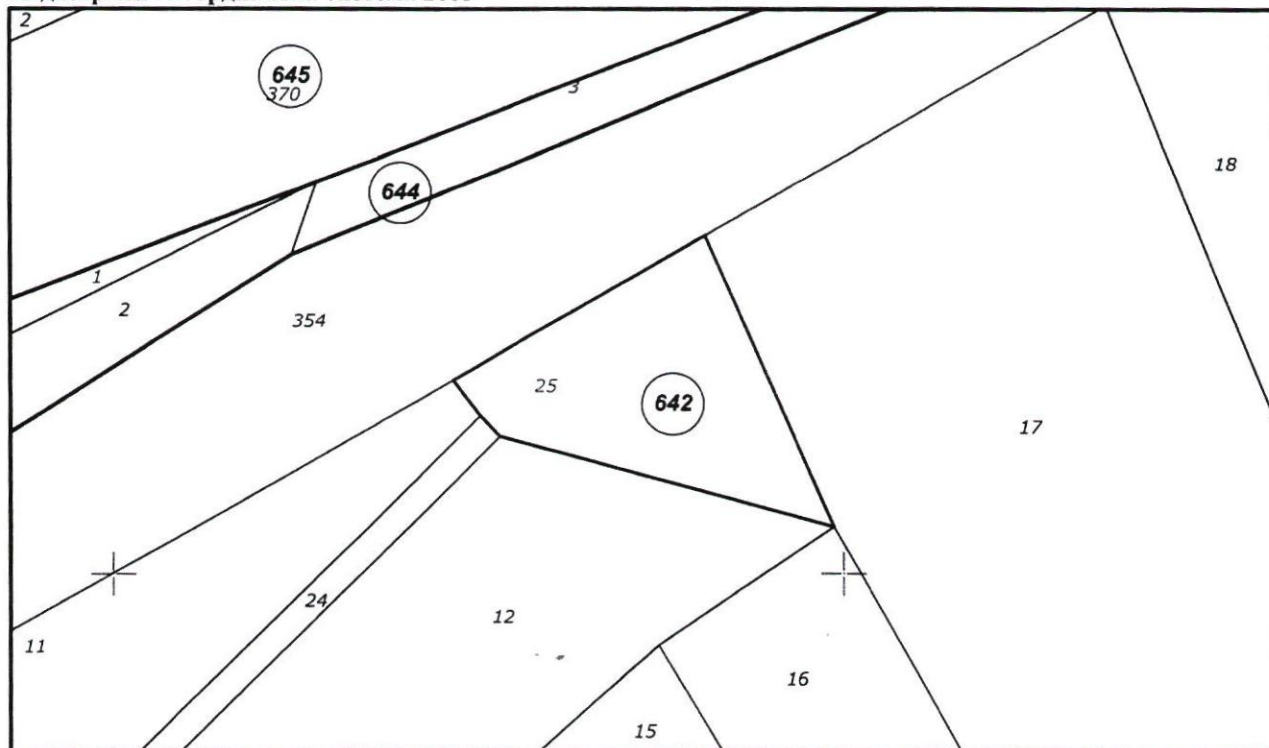
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг курортно-рекреационен обект**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **642025**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 87338.642.16, 87338.642.354, 87338.642.17, 87338.642.12, 87338.642.11, 87338.642.24

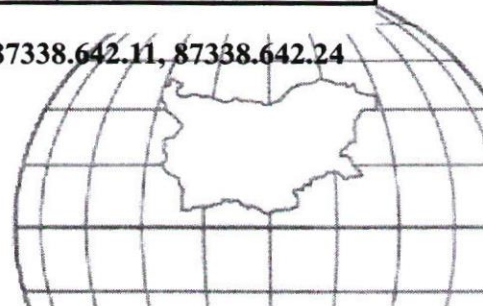
Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1344951-15.09.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-651511-15.09.2026 г.

Код за достъп: 619ea6d4de1c





ОБЩИНА ЯКОРУДА

площ 252 кв. м от правото на собственост

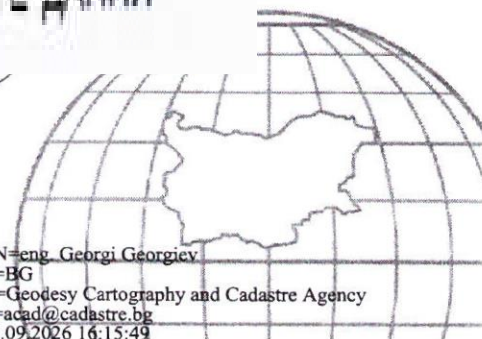
Решение на ПК по чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ (чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 1 от 09.03.2001г., издаден от ОСЗГ ЯКОРУДА

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ЗАЛИЧЕНИ ДАННИ НА ОСНОВАНИЕ
ЗАКОНА ЗА ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ



ЗАЛИЧЕНИ ДАННИ НА ОСНОВАНИЕ

ЗАКОНА ЗА ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ

АКТ № 4058

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.04.2025 год., ОБА Якоруда
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, ал.1 и чл.58, ал.1 от ЗОС /Закон за общинската собственост/
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 87338.642.25 (осем, седем, три, три, осем, точка, шест, четири, две, точка, две, пет) в местност „Сливина“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Якоруда, общ. Якоруда, с площ от 252 (двеста петдесет и два) кв. м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг курортно-реакционен обект Номер по предходен план:642025
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Якоруда, землището на гр. Якоруда, местност „Сливина“ ПИ с идентификатор 87338.642.25 по КKKP на гр. Якоруда, одобрена със Заповед РД-18- 722/15.10.2019г. на изп. д. на АГКК;
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 87338.642.354; ПИ 87338.642.24; ПИ 87338.642.17; ПИ 87338.642.16; ПИ 87338.642.12; ПИ 87338.642.11;

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1631.40лв. /хиляда шестстотин тридесет и един лв. и четиридесет ст. /
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	

ЗАЛИЧЕНИ ДАННИ НА ОСНОВАНИЕ
ЗАКОНА ЗА ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ

--



ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ЯКОРУДА
2790 гр.ЯКОРУДА ул.ВАСИЛ ЛЕВСКИ N: 1

Изх. № 5114013083 / 16.09.2026 г.
РНУ: 4548ba74-fb8d-402c-a0e3-be4f29501337

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 ЯКОРУДА

ЕИК по БУЛСТАТ 000025039

Адрес за кореспонденция
ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ № 1, гр. ЯКОРУДА 2790

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5114F11832, находящ се в 2790 гр.ЯКОРУДА, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот местност "Сливина" 87338.642.25 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: местност "Сливина" 87338.642.25	252,00			1/1	836.10 € 1635.27 лв.	836.10 € 1635.27 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 836.10 € / 1635.27 лв. словом: ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 10 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА И 27 СТОТИНКИ

за собственика е: 836.10 € / 1635.27 лв. словом: ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 10 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА И 27 СТОТИНКИ

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
ОБЩИНА ЯКОРУДА - собственик	000025039	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 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. № 5114013083/16.09.2026 г., за да послужи пред Агенция по
вписванията-гр.Разлог

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЯКОРУДА , актуални към 16.09.2026 г.

ЗАЛИЧЕНИ ДАННИ НА ОСНОВАНИЕ
ЗАКОНА ЗА ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ