



ОБЩИНА СТРУМИЯНИ

Изх. № 0804-766

09.07.2022 г.

14/10/07 26

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СТРУМИЯНИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Емил Димитров Илиев – Кмет на община Струмяни

ОТНОСНО: Възмездно придобиване право на собственост върху урегулиран поземлен имот Х – 187, находящ се в квартал 18 по ПУП на село Струмяни с площ от 560 кв.м., утвърден със Заповед № 332/1967 година, изменен рег. план и одобрен със Заповед № 215/2002 година, община Струмяни, област Благоевград.

Уважаеми Дами и Господа общински съветници,

Община Струмяни има необходимост и намерение да придобие възмездно недвижим имот представляващ: Урегулиран поземлен имот Х – 187 (десети с планоснимачен номер сто осемдесет и седем) с площ от 560 кв.м. (петстотин и шестдесет квадратни метра), находящ се в квартал 18 (осемнадесети) по ПУП на село Струмяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, изменен регулационния план и одобрен със Заповед № 215/2002 година, община Струмяни, област Благоевград, при граници и съседи на урегулирания поземлен имот, съгласно издадена скица с изх. № 213 от 12.08.2025 година: от две страни улица, УПИ VII – 187, 188 и УПИ IX – 188, 186. Съгласно Нотариален акт за покупко – продажба № 193, том II, рег. № 1285, дело 378 от 2022 година, вписан в Службата по вписванията гр. Сандански: Дв.вх. 2329, Вх. рег. № 2341 от 26.08.2022 година, акт № 130, том 8, дело 1564/2022 г., партидна книга: 16910 стр.16911., описаният имот е собственост на еднолично дружество с ограничена отговорност с наименование „АУТО-СКРАП“ ЕООД с ЕИК 202022150. На 29.09.2022г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията по партидата на горепосоченото търговско дружество е вписана промяна изразяваща се в преминаване на дружеството от еднолично дружество с ограничена отговорност /„АУТО-СКРАП“ ЕООД/ към дружество с ограничена отговорност /„АУТО-СКРАП“ ООД/. Към момента дружеството е с двама съдружника Христо Йорданов Миленков и Явор Кирилов Весков и Управител – Десислава Михайлова Давидкова. Седалището и адреса на управление на дружеството е: гр. Благоевград, п.к. 2700; ул.Николай Петринин № 6, ет. 1, ап. 1.

Необходимостта на Община Струмяни да придобие горепосочения недвижим имот, възмездно чрез покупко-продажба е реално необходима за задоволяване нуждите на местното население. Имота ще бъде озеленен и благоустроен. Същият се намира в непосредствена близост до административната сграда на общинска администрация Струмяни и до площад „ 7- ми април“ № 1, на който площад се провеждат значими обществени мероприятия. Придобивайки правото на собственост върху гореописания недвижим имот, Община Струмяни ще разполага с имот, който ще бъде от значим обществен интерес за развитие на инфраструктурата на селото. След придобиване на описаният имот община

Струмяни, като собственик ще може да се кандидатства по различни еврофондове за озеленяване, облагородяване на имота или разширяване на площадното пространство.

В Общинска администрация е постъпил Протокол от общито събрание на съдружниците на „АУТО-СКРАП“ ООД, ЕИК 202022150, на което е взето единодушно решение Дружеството ДА ПРОДАДЕ на ОБЩИНА СТРУМЯНИ, ЕИК 000024713, СОБСТВЕНИЯ СИ НЕДВИЖИМ ИМОТ, а именно: Урегулиран поземлен имот Х – 187 (десети с планоснимачен номер сто осемдесет и седем) с площ от 560 кв.м. (петстотин и шестдесет квадратни метра), находящ се в квартал 18 (осемнадесети) по ПУП на село Струмяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, изменен регулационния план и одобрен със Заповед № 215/2002 година, община Струмяни, област Благоевград, при граници и съседни на урегулирания поземлен имот, съгласно издадена скица с изх. № 213 от 12.08.2025 година, заверена на 16.06.2026 година: от две страни улица, УПИ VII – 187, 188 и УПИ IX – 188, 186, за продажна цена на имота в размер на 15 339 евро (петнадесет хиляди триста тридесет и девет евро) без вкл. ДДС / 30 000 лева (тридесет хиляди лева) без вкл. ДДС.

Съгласно чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост възмездно придобиване на право на собственост върху имоти се извършва след решение на общинския съвет по ред определен в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС. Въз основа на решението на Общински съвет се сключва договор от кмета на общината, съгласно Наредбата за ред за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /Приета с Решение №270 от Протокол №30/24.11.2017 год. на ОбС Струмяни, изм. с Решение № 11070/16.07.2019 год. на Върховен административен съд на РБ, посл.изм.с Решение № 187 от Протокол № 25/20.06.2025 г./, ГЛАВА ВТОРА – „ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНОСТ И ОГРАНИЧЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА“, чл.9.(1) Общината придобива възмездно или безвъзмездно право на собственост и ограничени вещни права, т.3. „чрез закупуване на имоти и вещи със средства на общината“, а съгласно ал.(2) от същата разпоредба „Възмездно придобиване на право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти се извършва след решение на Общинския съвет по предложение на Кмета на общината. Въз основа на решението на Общинския съвет се сключва договор от Кмета на общината“.

Относно придобиването на имота е направена пазарна оценка от независим лицензиран оценител инж. Христо Иванов Георгиев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101535 от 14.12.2009 г. на КНОВ за оценки на недвижими имоти, която пазарна оценка възлиза на стойност 15 339 евро (петнадесет хиляди триста тридесет и девет евро) без вкл. ДДС / 30 000 лв. (тридесет хиляди лева) без вкл. ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 1357.50 евро (хиляда триста петдесет и седем евро и петдесет евро цента) / 2655.04 лв. (две хиляди шестстотин петдесет и пет лева и четири ст.) /, съгласно Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112005511/30.06.2026 г. – издадено от община Струмяни.

Гореописаният недвижим имот представляващ: Урегулиран поземлен имот Х – 187 (десети с планоснимачен номер сто осемдесет и седем) с площ от 560 кв.м. (петстотин и шестдесет квадратни метра), находящ се в квартал 18 (осемнадесети) по ПУП на село Струмяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, изменен регулационния план и одобрен със Заповед № 215/2002 година, община Струмяни, област Благоевград, при граници и съседни на урегулирания поземлен имот, съгласно издадена скица с изх. № 213 от 12.08.2025 година: от две страни улица, УПИ VII – 187, 188 и УПИ IX – 188, 186 е включен в Програмата за управление и разпореждане с имотите общинска собственост в община

Струмяни през 2026 година в глава XII. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРИДОБИЕ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ: През 2026 година Община Струмяни има намерение да придобива имоти, чрез правна сделка. При възникване на необходим интерес същите ще бъдат процедирани по реда на чл. 34, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

Настоящото предложение за придобиване право на собственост на горесцитирания имот е мотивирано от следните причини:

1. С придобиването на недвижимия имот община Струмяни ще увеличи собствеността си за разширяване на площадното пространство на селото, който имот се намира в непосредствена близост до площад „Седми април“ на административната сграда на общината на който се провеждат обществени мероприятия и събития за задоволяване нуждите и потребностите на местното население.

2. Изпълнение на Програмата за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост на община Струмяни през 2026 г.

В настоящия случай са налице условията на чл.60, ал.1 от АПК за даване на съгласие от общински съвет за допускане на предварително изпълнение на настоящото предложение, което се налага с оглед защитата на особено важни обществени интереси и потребности от значение за населението, както и осигуряване здравето на гражданите, поради което влизане в сила на решението по стандартния ред ще доведе до забавяне в процедурата, а от закъснението на изпълнението на решението може да последва значителна или труднопоправима вреда.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 9, ал. 1 т.3 и чл. 9, ал. 2 от Наредбата за ред за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /Приета с Решение №270 от Протокол №30/24.11.2017 год. на ОбС Струмяни, изм. с Решение № 11070/16.07.2019 год. на Върховен административен съд на РБ, изм. с Решение № 187 от Протокол № 25/20.06.2025 г./ и чл. 60, ал.1 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) Ви предлагам да вземете следното:

Проект!

РЕШЕНИЕ

Общински съвет Струмяни реши:

1. Дава съгласие Община Струмяни да придобие правото на собственост, чрез закупуване на недвижим имот за задоволяване местните нужди на населението от община Струмяни, който недвижим имот представлява: **Урегулиран поземлен имот Х – 187** (десети с планоснимачен номер сто осемдесет и седем) с площ от **560 кв.м.** (петстотин и шестдесет квадратни метра), находящ се в квартал **18** (осемнадесети) по ПУП на село Струмяни, утвърден със Заповед № 332/1967 година, изменен регулационния план и одобрен със Заповед № 215/2002 година, община Струмяни, област Благоевград, при граници и съседи на урегулirания поземлен имот, съгласно издадена скица с изх. № 213 от 12.08.2025 година, заверена на 16.06.2026 г.: от две страни улица, УПИ VII – 187, 188 и УПИ IX – 188, 186, **собственост на „АУТО-СКРАП“ ООД с ЕИК 202022150**, седалището и адреса на управление на дружеството е: гр. Благоевград, п.к. 2700; ул.Николай Петринин № 6, ет. 1, ап. 1, **като определя цена за придобиване на правото на собственост на имота в размер**

на 15 339 евро без вкл. ДДС (петнадесет хиляди триста тридесет и девет евро) / 30 000 лв. (тридесет хиляди лева) без вкл. ДДС, съгласно изготвена пазарна оценка от независим оценител инж. Христо Иванов Георгиев притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101535 от 14.12.2009 г. на КНОБ за оценки на недвижими имоти, заверена на 07.07.2026 година.

2. Възлага и упълномощава Кмета на община Струмяни да извърши всички фактически и правни действия, свързани със закупуването на имота описан в точка 1, включително и сключване и подписване на договор за покупко – продажба на имота, както и вписването на договора в Службата по вписванията – гр. Сандански.

3. Общински съвет Струмяни ДОПУСКА предварително изпълнение на настоящото решение (посочени в т.1 и т.2), съгласно нормативната уредба на чл.60, ал.1 от АПК.

Приложение: 1. Нотариален акт за покупко – продажба № 193, том II, рег. № 1285, дело 378 от 2022 година, вписан в Службата по вписванията гр. Сандански: Дв.вх. 2329, Вх. рег. № 2341 от 26.08.2022 година, акт № 130, том 8, дело 1564/2022 г., партидна книга: 16910 стр.16911;

2. Скица с изх. № 213 от 12.08.2025 година издадена от община Струмяни, заверена на 16.06.2026 г.;

3. Пазарна оценка от независим оценител инж. инж. Христо Иванов Георгиев притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101535 от 14.12.2009 г. на КНОБ за оценки на недвижими имоти, заверена на 07.07.2026 година;

4. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112005511/30.06.2026 г. – издадено от община Струмяни;

5. Протокол с решения на общото събрание на АУТО-СКРАП“ ООД с ЕИК 202022150.

6. Удостоверение за наличие или липса на задължения с изх. № 010202600106021/18.06.2026 г. от НАП.

АК

ЕМИЛ ИЛИЕВ

Кмет на община Струмяни

Лицензиран оценител:
инж. Христо Иванов Георгиев,
гр.Благоевград, ул.,„Даме Груев“
№34,вх.Б,ап.15 тел.0898/245199

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

За определяне пазарната стойност на недвижим имот

1.Възложител на оценката: Кмета на Община Струмяни – Емил Илиев,
съгласно възлагателно писмо с изх.№ 0804-1285 от 11.12.2025г.

2.Изпълнител на оценката: инж. Христо Иванов Георгиев от град
Благоевград, ул.”Даме Груев” №34, вх.Б, ап.15, Лиценз за оценка на
недвижими имоти № 4680/20.05.1996 г. издаден от Агенция за приватизация
гр. София.

3.Цел на оценката: Определяне пазарната стойност на недвижимия имот
с цел продажба

4.Обект на оценката: Урегулиран поземлен имот /УПИ/ X-187, кв.18 по
Подобния устройствен план /ПУП/ на с. Струмяни, Община Струмяни, с площ
от 560 кв.м., одобрен със Заповед № 332 от 1967 г. на Председателя на ОНС
Благоевград, изменение на регулационния план със Заповед № 215/2002г. на
Кмета на Община Струмяни.

5.Дата на извършване на оценката: 22.12.2025 г.

6.Стойност по оценка на недвижимия имот:

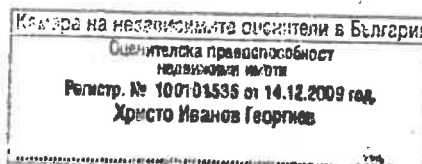
6.1.В лева: 30 000 лева /тридесет хиляди лева/ без вкл. ДДС.

6.2.В евро: 15 339 евро /петнадесет хиляди триста тридесет
и девет евро/ без вкл. ДДС.

22.12.2025 г.
Благоевград.

Лицензиран оценител:
/инж. Хр. Георгиев/

Определената пазарна стойност
е актуална към 07.04.2026г.
инж. оценител: [подпис]



1. ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

1. Характеристика на имота, предмет на оценката:

1.1. Обект на настоящата оценка е:

Урегулиран поземлен имот Х-187, кв.18 по ПУП на с. Струмяни, Община Струмяни, с площ 560 кв.м.

1.2. Адрес на поземления имот: с. Струмяни, Община Струмяни, п.к.2825, област Благоевград.

1.3. Местоположение: УПИ Х-187, кв.18 по ПУП на с. Струмяни, Община Струмяни, област Благоевград се намира в централната част на селото, в близост до сградата на общината, граничи с пътя свързващ с. Струмяни със с. Илинденци и на около 150м. от главен път Е79 София – Кулата, както и на около 1 200м. от Автомагистрала „Струма“.

С. Струмяни е център на Община Струмяни, област Благоевград и отстои на разстояние по шосе на около 150 км. от град София, на 50 км. от град Благоевград и на 10 км. от гр. Сандански. В близост до имота е жп гара Струмяни и автомагистрала „Струма“.

1.4. Граници на имота по регулационен план на с. Струмяни, изменен със Заповед № 215/2002г. и съгласно издадена Скица с изх. № 213 от 12.08.2025г., от Общинска администрация Струмяни:

- От север – УПИ VII-187.
- От североизток – УПИ IX-186,188.
- От югоизток – улица с о.т. 34-37-38.
- От юг – улица.
- От запад – улица с о.т. 34-35.

Поземленият имот е в равнинен терен и с лице на две улици - улица – с о.т. 34 - о.т. 35 и улица с о.т.34-37-38. От страната на тези две улици имотът е укрепен с високи подпорни стени. Подхода за имота е от улица с о.т. 34 – 35 (от запад)

Двете улици са с асфалтова настилка.

1.5. Степен на изграденост на инженерната инфраструктура:

Районът, в който се намира поземления имот в с. Струмяни е с добре изградена инженерна инфраструктура:

- Улици с асфалтова настилка.
- Външен водопровод – изграден.
- Външна канализация – изградена.
- Външно ел. захранване – изградено.
- Улично осветление – има.
- Транспортната достъпност до обекта на оценка е много добра.

1.6. Собственик на имота: Съгласно нотариален акт №193, том II, рег.№1285, дело №378 от 2022 г. на нотариус Светлозар Петков, Нотариус с район на действие Районен съд Сандански, вписан в Служба по вписванията гр. Сандански с вх. рег. №2341 от 26.08.2022г., Акт № 130, том 8, дело №1564/2022г., партидна книга 16910, стр. 16911, собственик Урегулиран поземлен имот Х-187 в кв. (8 по плана на с. Струмяни, област Благоевград, целият с площ 560 кв.м. е „АУТО-СКРАП“ ЕООД, чрез едноличния собственик на капитала и управител на еднолично дружество с ограничена отговорност Христо Йорданов Миленков, със седалище и адрес на управление на дружеството: гр. Благоевград, улица „Николай Петрини“ №6, ет.1, ап. 1.

От справката в техническата служба на Община Струмяни: При справката с действащия подробен устройствен план на с. Струмяни, област Благоевград, утвърден със Заповед № 332/1967 на Председателя на ОНС Благоевград и на изменението на регулационен план със Заповед №215/2002г. констатирах, че за УПИ Х-187, находящ се в кв.18 не е предвидено конкретното предназначение на имота съгласно чл.4, ал.7 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В близост до имота са изградени административни, търговски и жилищни сгради.

II. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ – УПИ Х-187, кв.18 по ПУП на с. Струмяни, Община Струмяни:

1. Основание за извършване на оценката: Настоящата оценка е възложена от Емил Илиев – Кмет на Община Струмяни /Възложител/ и изпълнена от инж. Христо Иванов Георгиев – лицензиран оценител на недвижими имоти /Изпълнител/, Лиценз за оценка на недвижими имоти № 4680/20.05.1996 г. издаден от Агенция за приватизация гр. София

2. Стандарт на оценката: Оценката се базира на концепцията за определяне справедливата пазарна стойност на оценявания имот, която се дефинира като сума, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на продавач в ръцете на купувач, при което и двамата действат с желание, без да им е оказван натиск и достатъчно добре познават фактите, имащите отношение към сделката.

3. Използвани методи на оценка: В оценката са използвани следните методи:

-Метод на пазарните аналози /метод на сравнителната стойност/.

-Метод на швейцарския архитект В. Негели.

3.1. Методът на пазарните аналози се базира на сравнителни данни от реално сключени сделки или офертни цени в сравним период от време на подобни обекти, цените на които са известни и които се корегират посредством коефициенти /проценти/ за показатели на имота: за местоположение, степен на изграденост на инженерната инфраструктура, площ на имота, релеф, транспортна достъпност, отстояние до пазари и др.

3.2. Метод на арх. В. Негели: Методът на арх.В.Негели за изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение се основава върху познанието, че тя се намира както в определена зависимост пряко общата стойност на имота, така и към приходи получени от наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението ѝ има предимството да бъде прилаган във всички случай, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на т.н. „Ключ на категориите по местоположение”.

В него се съдържат различни категории: обща ситуация, транспортна обвързаност, интензивност на използване, жилищни зони, търговски обекти, промишлени зони, повишаващи или намаляващи стойността фактори.

4. Оценка на имота:

4.1. Оценка на имота по метода на сравнителната стойност /метод на пазарните аналози/:

Аналози за извеждане на пазарната стойност на имота при предназначение на имота за жилищно строителство или комплексно застрояване:

-Аналог №1: От Агенция за недвижими имоти ХЕПИ ХАУС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ с обява №9986471 се предлага за продажба урегулиран поземлен имот в регулацията на с. Струмяни, община Струмяни, област Благоевград, предназначен за жилищно строителство. Параметри на застрояване: Кота корниз – 10м.; Кинт – 1,20м. Максимален процент на плътност на застрояване – 60%. Имотът граничи с улица и се намира във високата част на селото, което местоположение предлага добра гледка към долината на река Струма. В непосредствена близост има ново изградени и обитаеми къщи. Площ на имота 1 275 кв.м. В имота има ел. ток и вода. Продажна цена 15 300 евро (12 евро/кв.м. или 23,47 лв./кв.м.).

Цкор. = $0,95 \times 1,40 \times 1,08 \times 1,05 \times 1,06 \times 12$ евро/кв.м., = 19,10 евро/кв.м., или 37,36 лв./кв.м., където: 0,95 – кор. коеф. за офертна цена; 1,40 – кор. коеф. за местоположение; 1,08 – кор. коефициенти за инженерна инфраструктура; 1,05 – кор. коеф. за лице на улица с асфалтова настилка и канализация; 1,06 – кор. коеф. за площ на имота.

-Аналог №2: От Агенция за недвижими имоти msrealty, с обява №8776350 се предлага за продажба парцел в регулацията на с. Струмяни, във високата част на селото, с площ от 3000кв.м. Селото се намира на около 10 км. от гр. Сандански, на главен път Е79 и е с развита инженерна инфраструктура. Имота е на края на селото, граничи с улица и е с добър изглед към долината на река Струма. В парцела има питейна вода и канализация. Тока е на 10 м. от имота. Продажна цена 37 000 евро (12,33 евро/кв.м. или 24,12 лв./кв.м.)

Цкор. = $0,95 \times 1,40 \times 1,08 \times 1,06 \times 12,33$ евро/кв.м. = 18,77 евро/кв.м. или 36,71 лв./кв.м., където: 0,95 – кор. коефициент за офертна цена; 1,40 – кор. коефициент за местоположение на имота; 1,08 – кор. коефициент за наличие на улица с асфалтова настилка; 1,06 – кор. коефициент за площ на имота.

Аналог №3: От Агенция за недвижими имоти ХЕПИ ХАУС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ с обява №9418424 се предлага за продажба урегулиран поземлен имот в регулацията на с. Струмяни, община Струмяни, на главен път Е79. Площ на имота 5 000 кв.м. Лице на асфалтов път 55 м. Начин на трайно ползване – за комплексно застрояване. Имотът се намира в близост до действащи промишлени предприятия. В района има близки комуникации – ток и водопровод. Имотът е подходящ за различен тип търговски или промишлени дейности. Продажна цена 45 000 евро (9 евро/кв.м. или 17,60 лв./кв.м.).

Цкор. = $0,95 \times 1,40 \times 1,05 \times 1,10 \times 9$ евро/кв.м., = 13,82 евро/кв.м. /в лева: 27031 лв./кв.м./, където: 0,95 – кор. коефициент за офертна цена; 1,40 – кор. коеф. за местоположение; 1,05 – кор. коеф. за инженерна инфраструктура; 1,10 – кор. коеф. за площ на имота.

Средна корегирана стойност: $1/3 \times (37,36 + 36,71 + 27,03) =$ 33,70 лв./кв.м.

Пазарна стойност на УПИ Х-187, кв.18 по метода:

560 кв.м. $\times$ 33,70лв./кв.м. = 18 872лв.

4.2.Оценка по метода на арх. В. Негели:

-Според „ключ на категориите по местоположение” за различните показатели по метода за оценявания имот се получават следните стойности:

А.Обща ситуация -	2 т.
Б.Интензивност на използване –	2 т.
В.Транспортна обвързаност -	2 т.
Г.Жилищен сектор -	- т.
Д.Заняти, офиси, търговия -	4 т.
Всичко:	10 т.
Категория:	2,50.

Участие на земята в общата пазарна стойност на застр.имот: 7,50%.

РЗП на бъдещата сграда при интензивност на застрояване Кинт. средно
0,85: $0,85 \times 560 \text{ кв.м.} = 476 \text{ кв.м.}$

Производствена стойност на сграда на бъдещо застрояване:

$476 \text{ кв.м.} \times 1200 \text{ лв./кв.м.} = 571\,200 \text{ лв.}$

Пазарна стойност на УПИ Х-187, кв.18 по плана на с. Струмяни:

$(0,075 \times 571\,200)/0,925 = 46\,314 \text{ лв.}$

Тежестно претеглена стойност: $60\% \times 18\,872 \text{ лв.} + 40\% \times 46\,314 \text{ лв.} = 29\,849$
лв. където – 60% е процент на тежест по метода на сравнителната стойност; 40%
– процент на тежест по метода на В. Негели.

Кръгло: **30 000 лв.** /тридесет хиляди лева/.

III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ: Определям пазарната стойност на УПИ Х-187, кв.18 по регулационния план на с. Струмяни, община Струмяни, област Благоевград, с площ 560 кв.м., към 22.12.2025г. на **30 000лв.** /тридесет хиляди лева/.

Определената стойност е без ДДС и е валидна в срок 6 месеца от датата на оценката (22.12.2025г.).

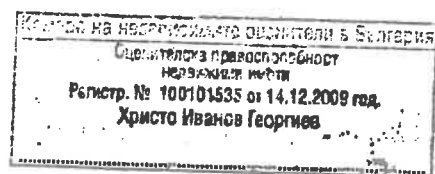
Пазарната стойност на имота в евро възлиза на – **15 339 евро** /петнадесет хиляди триста тридесет и девет евро, без вкл. ДДС.

Пазарната стойност на оценявания имот с включен ДДС възлиза на **36 000 лв.** /тридесет и шест хиляди лева/.

22.12.2025 г.
Благоевград

Лицензиран оценител:

/инж. Хр. Георгиев/

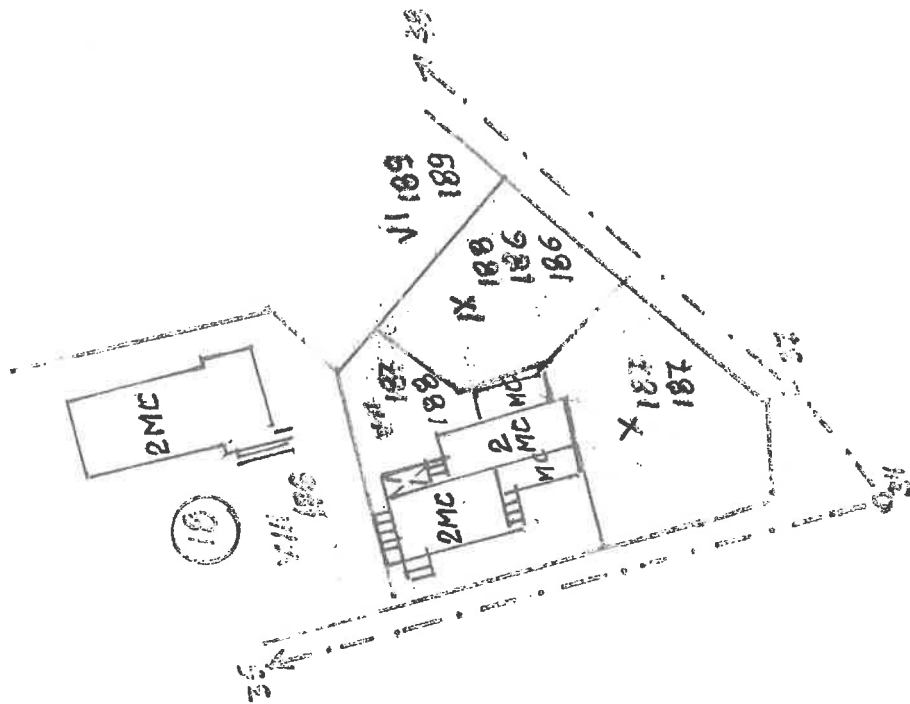


Р Б
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
с.Струмяни
Изх.№ 213 от 12.08.2025г
ОБЩИНА СТРУМЯНИ

С К И Ц А

УПИ Х-187, кв.18
по ПУП на с.Струмяни
Община Струмяни
е собственост
„АУТО-СКРАП“ ЕООД, Благоевград
Нот.акт №193, , том II, рег.1285,дело №378 от 2022год.

УПИ Х-187 по ПУП на с.Струмяни
е с площ 560 кв.м.



Скицата се издава за да послужи на лицензиран оценител
за изготвяне на оценка за покупко-продажба .

Скицата е заверена!
16.06.2026г. Подпис: [Redacted]
с. Струмяни /спец. Н. Стоянова/

У К А З

рег. е утвърдена съгласно заповед № 332/1967 год.
изм. на рег.план од [Redacted]
копиралВера Боянска
с. Струмяни, дата 2025год.

ПРОТОКОЛ

От проведено общо събрание на съдружниците в „АУТО – СКРАП“ООД с ЕИК 202022150, със седалище и адрес на управление: град Благоевград, улица Николай Петринин № 6, ет. 1, ап. 1

Днес 19.06.2026 г. в град Благоевград, улица Николай Петринин № 6, ет. 1, ап. 1 се проведе общо събрание на дружеството, на което присъстваха 100% от собствениците на капитала на дружеството, а именно:

ХРИСТО ЙОРЛАНОВ МИЛЕНКО

1. Вземане на решение дружеството на продаде на община Струмяни свой собствен недвижим имот Урегулиран поземлен имот Х – 187 (десети с планоснимачен номер сто осемдесет и седем) с площ от 560 кв.м. (петстотин и шестдесет квадратни метра), находящ се в квартал 18 (осемнадесети) по ПУП на село Струмяни.

След проведени разисквания и обсъждания, съдружниците **взеха ЕДИНОДУШНО** следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дружеството **АУТО – СКРАП“ООД с ЕИК 202022150, ДА ПРОДАДЕ на ОБЩИНА СТРУМЯНИ с ЕИК 000024713, СОБСТВЕНИЯ СИ НЕДВИЖИМ ИМОТ, а именно:**

Урегулиран поземлен имот Х – 187 (десети с планоснимачен номер сто осемдесет и седем) с площ **от 560 кв.м.** (петстотин и шестдесет квадратни метра), находящ се в квартал **18** (осемнадесети) по **ПУП на село Струмяни**, утвърден със Заповед № 332/1967 година, изменен регулационния план и одобрен със Заповед № 215/2002 година, община Струмяни, област Благоевград, при граници и съседи на урегулirания поземлен имот, съгласно издадена скица с изх. № 213 от 12.08.2025 година, заверена на 16.06.2026 г.: от две страни улица, УПИ VII – 187, 188 и УПИ IX – 188, 186, за **продажна цена на имота в размер на 15 339 евро** (петнадесет хиляди триста тридесет и девет евро) / 30 000 лева (тридесет хиляди лева) без ДДС.

Дружеството се легитимира за собственик на описания по – горе недвижим имот с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 193, том II, рег. № 1285, дело № 378 от 2022 година по описа на Нотариус Светлозар Петков, рег. № 197 на НК, район на действие РС – Сандански.

С

В

2.

На 19.06.26, Красимира Минкова, нотариус в район РС Благоевград, рег. № 415 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
ХРИСТО ЙОРДАН
КИРИЛОВ ВЕСКО
Рег. № 6061/2026, Събрана такса:

Нотариус

На 19.06.26, Красимира Минкова, нотариус в район РС Благоевград, рег. № 415 на Нотариалната камара, удостоверявам съдържанието на този документ, представен ми от:
ХРИСТО ЙОРДАН
КИРИЛОВ ВЕСКО
Рег. № 6062/2026, Събрана такса:

Нотариус

Нотариална такса по ЗННД Удостоверяван материален интерес: 30.000.00.0000	26.08 23.09	Вписване по ЗС / ПБ Служба по вписванията
Пропорции Общи.т. Доп.такса Венчко. Сметка Кв.№ ..от	Вх.рег.№ 341/...от 26.08.2022г. Акт№ 1285 том 2 дело № 378 Партидна книга: том 2 стр. 209 Такса за вписване п Кв.№ СЪДИЯ ПО В	[Redacted]

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 193 том II рег.№ 1285 дело № 378 от 2022 година

Днес, на 26.08.2022г. (двадесет и шести август две хиляди двадесет и втора година) година, пред мен Светлозар Петков, Нотариус с район на действие Районен съд-Сандански, вписан в Регистъра на Нотариалната камара на РБългария,

рег. № 107 (сво. повеление и явяване), в к

[Redacted]
 сто.
 на
 ина
 чества
 исто
 Браца
 от ед
 ИКОБ
 евград

община Благоевград, област Благоевград, ули
 качеството си на едноличен собственик на капитала и управител на еднолично
 дружество с ограничена отговорност "АУТО-СКРАП" ЕООД с ЕИК 202022150,
 със седалище и адрес на управление : гр.Благоевград, община Благоевград, област
 Благоевград, улица "Николай Петрини" № 6, ет. I, ап. I като КУПУВАЧ, и след като
 се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват
 следния договор за покупко- продажба на недвижими имоти, а именно:

.....I.

представля

МИЛЕНКО

на капитал

ХРИСТО

търговец н

.....II

квадратни

кв.м./триста и девет квадратни метра от двуетажна жилищна сграда, построена по

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VII-187 /седем, с планоеначен номер сто
 осемдесет и седем/, в квартал 18 /осемнадесети/ по регулационния план на село
 Струмани, целият имот с площ от 984 кв.м./деветстотин осемдесет и четири/, при
 съседни по скица:от две страни улица, УПИ X-187, УПИ IX-188, УПИ VIII-188 за

сумата от 18 400 лева /осемнадесет хиляди и четиристотин лева/, която сума ще бъде преведена по банков път по банковата сметка на продавача в деня на подписване на настоящия нотариален акт.

Данъчната оценка на недвижимият имот, подробно описан в точка първа от настоящия нотариален акт е в размер на 18 351.60 лева /осемнадесет хиляди триста петдесет и един лева/ съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112002848/11.07.2022г., издадено от Община Струмяни.

2/УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X-187 /десет с планоснимачен номер сто осемдесет и седем/ в квартал 18 /осемнадесети/ по регулационния план на село Струмяни, целият с площ от 560 кв.м. /петстотин и шестдесет квадратни метра/, при съседни по скица: от две страни улица УПИ IX- 188 и УПИ VII-187 за сумата от 2 500 лева /две хиляди и петстотин лева/, която сума ще бъде преведена по банков път по банковата сметка на продавача в деня на подписване на настоящия нотариален акт.

Данъчната оценка на недвижимият имот, подробно описан в точка първа от настоящия нотариален акт е в размер на 2 408 лева /две хиляди четиристотин и един лева/, съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112002849/11.07.2022г., издадено от Община Струмяни.

II. Владението върху недвижимите имоти, предмет на настоящата покупко-продажба, продавачът ще предаде на купувача в деня на сключване на настоящия договор.

Продавачът ЕТ "ИНВИКТО – ХРИСТО МИЛЕНКОВ" чрез собственика си – представляващ и управляващ едноличния търговец **ХРИСТО ЙОРДАНОВ МИЛЕНКОВ** декларира, че притежават изцяло и в пълен обем правото на собственост върху продаваните недвижими имоти, че имотите са свободни от ипотеки, възбрани, ограничени вещни права на трети лица, обезпечителни мерки по Закона за отнемане в полза на държавата на незаконно придобито имущество, и каквито и да било други тежести, както и декларира, че относно имотите няма вписани искони молби и възбрани, че не са предмет на спор по висшето исково, изпълнително или обезпечително производство, че спрямо имотите няма сключени договори за наем и няма каквито и да е права или претенции от страна на трети лица относно собствеността и ползването им, че продаваните имоти не са предмет на сключени предварителни договори за продажба с трети лица, че относно тях няма сключени договори, пораждащи облигационни права на трети лица, както и декларира, че не са налице каквито и да е било обстоятелства, които да доведат до пълна или частична свикция на купувача от закупените недвижими имоти, както и че разпореждането с имотите не засяга права на кредитори и не съставлява основание за водене на отменителни искове от страна на кредитори, както и декларира, че няма други документи, касаещи правото на собственост върху имотите, освен представените, и че представените документи са автентични и с вярно съдържание.

Купувачът "АУТО-СКРАП" ЕООД чрез едноличния собственик на капитала и управител на еднолично дружество с ограничена отговорност **ХРИСТО ЙОРДАНОВ МИЛЕНКОВ** заяви, че е съгласен и купува продаваните недвижими имоти, подробно описани в пункт първи и втори от настоящия нотариален акт, срещу заплащане на цена в размер на 20 900 лева (двадесет хиляди и деветстотин лева), която сума ще бъде изплатена по банков път по банковата сметка на продавача в деня на сключване на настоящия договор.

Участниците в нотариалното производство декларират, че сумата от 20 900 лева (двадесет хиляди и деветстотин лева), посочена в настоящия нотариален

акт като обща продажна цена на имотите, представлява действително уговореното плащане между страните по сделката.

-----Преди извършването и подписването на нотариалния акт, в изпълнение на задължения си по чл. 25, ал. 1 от ЗННД, разясних на участващите в нотариалното производство лица ясно и недвусмислено фактическото положение и правните последици от този нотариален акт, и се убедих, че същите разбират смисъла и значението на акта, който извършват и желаят настъпването на правните му последици.

-----Като се уверих от представените ми документи, че продавачите са собственици на продаваните недвижими имоти и че са изпълнени особените изисквания на закона, одобрих този нотариален акт, който прочетох на страните и му същият се подписа от тях, като подписаха и пълните си имена, и са.

-----Наставянето на настоящия нотариален акт се представиха следните поверяващи правото на собственост и изпълнението на особените условия: 1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 2617, дело № 404/16.08.2006г. на нотариус Светлозар Петков, вна на действие РС - Санливски; 2. Скица изх. № 179/11.07.2022г., община Струмяни; 3. Скица изх. № 180/11.07.2022г., издадена от Община Струмяни; 4. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112002848/11.07.2022г., издадено от Община Струмяни; 5. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112002849/11.07.2022г., издадено от Община Струмяни; 6. Декларации по чл. 264, ал. 1 от ДОПК; 7. Протокол с Решение на едноличния соб. на капитала на "АУТО-СКРАП" ЕООД; 8. Внесени бележки за платен данък и такса за вписване.

ПРОДАВАЧ: _____

КУПУВАЧ: _____

НОТАРИУС: _____

Изх. № 5112005511 / 30.06.2026 г.
РНУ: db950e31-43e7-4be2-8c91-adaffdfbd382

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

"АУТО-СКРАП" ООД

ЕИК по БУЛСТАТ 202022150

Адрес за кореспонденция

ул. НИКОЛАЙ ПЕТРИНИН № 6 ет. 1 ап. 1, гр. БЛАГОЕВГРАД 2700

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5112F4363, находящ се в 2825 с.СТРУМЯНИ, планоснимачен номер 187 от квартал 18, УПИ парцел X одобрен през г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	560,00			1/1	1357.50 €	1357.50 €
					2655.04 лв.	2655.04 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1357.50 € / 2655.04 лв. словом: ХИЛЯДА ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО И 50 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА И 04 СТОТИНКИ

за собственика е: 1357.50 € / 2655.04 лв. словом: ХИЛЯДА ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО И 50 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА И 04 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
"АУТО-СКРАП" ООД - собственик	202022150	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. № 5112005511/30.06.2026 г., за да послужи пред където е необходимо.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СТРУМЯНИ , актуални към 30.06.2026 г.

Подпис:

Издам: Ива[REDACTED]чев



ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.



НАЦИОНАЛНА АГЕНЦИЯ ЗА ПРИХОДИТЕ
ТЕРИТОРИАЛНА ДИРЕКЦИЯ СОФИЯ
ОФИС БЛАГОЕВГРАД

2700 гр. Благоевград, ул. „Гьорче Петров“ № 2 Телефон: 073/889101 Електронен адрес: td_blagoevgrad@ro01.nra.bg

Изм. № 010202600106021/18.06.2026г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
ЗА НАЛИЧИЕТО ИЛИ ЛИПСАТА НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Настоящото се издава на основание чл.87, ал.6 от *Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК)*, в уверение на това, че:

АУТО-СКРАП /ООД/

(име/наименование на задълженото лице)

Идентификационен номер на ФЛ	
Идентификационен номер на ЮЛ/ЕТ	202022150

Адрес по чл.8 от
ДОПК

обл.Благоевград , общ.Благоевград гр.БЛАГОЕВГРАД,
ул.Николай Петринин №6 ет.1 ап.1

Адрес за
кореспонденция

Представявано от

ДЕСИСЛАВА МИХАЙЛОВА ДАВИДКОВА
(имена на представляващия/пълномощника)

В качеството му на

(длъжност на представляващия)

Идентификационен номер на ФЛ	
------------------------------	--

.....
(в случай на упълномощаване - № и дата на пълномощното)

Няма задължения.

Настоящото се издава по искане вх.№ 0100И1031156/17.06.2026 г.,
за да послужи пред община Струмяни

Petya
Stoyanova
Shirokanska
Digitally signed by
Petya Stoyanova
Shirokanska
Date: 2026.06.18
11:57:14 +03'00'

Удостоверението се издава по данни на ТД СОФИЯ , ОФИС БЛАГОЕВГРАД ,
актуални към 18.06.2026 год.

ОРГАН ПО
ПРИХОДИТЕ: ПЕТЯ ШИРОКАНСКА
(име, длъжност, подпис)

Petya
Stoyanova
Shirokanska
Digitally signed by
Petya Stoyanova
Shirokanska
Date: 2026.06.18
11:57:36 +03'00'

Националната агенция за приходите обработва и защитава личните Ви данни, съобразно изискванията на Закона за защита на личните данни (ЗЗЛД) и Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета от 27 април 2016 г.

Повече подробности за ангажиментите на Националната агенция за приходите, в качеството ѝ на администратор на лични данни, можете да намерите в „Политика по защита на личните данни в Националната агенция за приходите“, публикувана на интернет адрес : www.nap.bg или да се свържете с нас на имейл адреса на Информационния център на НАП: infocenter@nra.bg и телефон: 0700 18 700.