



ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

Изх. № ... 60-00-384/16.09.2026

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БЛАГОЕВГРАД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ МЕТОДИ ПЕТРОВ БАЙКУШЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

ОТНОСНО: Изменение на Решение № 65 по Протокол № 1 от 30.01.2026 г. на Общински съвет Благоевград, постановено по Предложение с вх. № 60-00-51/29.01.2026 г. от кмета на Община Благоевград, относно учредяване на възмездно право на строеж в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД за изграждане на трансформаторен пост и одобряване на оценки за правото на строеж и за възникващите сервитутни права.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация Благоевград е образувана преписка с вх. № П-00-193/29.01.2026 г. по заявление на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД за учредяване на възмездно право на строеж за изграждане на трансформаторен пост със застроена площ 11,05 кв.м (единадесет цяло и пет стотни кв.м), с размери 4,25/2,60 м, в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), в кадастрален район 601 (шестстотин и едно), с ЕКАТТЕ 04279 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съседи: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград, ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 г. на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г..

Община Благоевград е собственик на поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), в кадастрален район 601 (шестстотин и едно), с ЕКАТТЕ 04279 (нула четири хиляди

двеста седемдесет и девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съседи: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград, ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 г. на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г., съгласно Акт за частна общинска собственост № 15221/20.01.2026 г. и Договор за дарение на недвижим имот № ОС-Д-26-1/09.01.2026 г., сключен в изпълнение на Решение № 563 по Протокол № 13/28.11.2025 г. на Общински съвет Благоевград.

С т. 1 от Решение № 563 по Протокол № 13/28.11.2025 г. Общински съвет Благоевград е дал съгласие Община Благоевград да приеме от Димитър Ангелов Кутрев, Красимир Генчов Караджов, Маргарита Илиева Караджова, Елена Любенова Зинкова и Владислав Сашков Ангелов дарение на поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), в кадастрален район 601 (шестстотин и едно), с ЕКАТТЕ 04279 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съседи: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград, ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 г. на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г., **при условие върху дарения имот да бъде учредено възмездно право на строеж за изграждане на трафопост за нуждите на жителите на квартала след провеждане на нормативно установената процедура.**

С Решение № 65 по Протокол № 1 от 30.01.2026 г., влязло в сила, Общински съвет Благоевград е дал съгласие за учредяване на възмездно право на строеж за изграждане на трансформаторен пост със ЗП 11,05 кв.м и размери 4,25/2,60 м в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 по КKKP на Благоевград, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съседи: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград, и е одобрил доклад за експертна оценка на правото на строеж.

С последващо заявление от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, вх. № П-00-2199/14.09.2026 г., е поискано изменение на техническите параметри на обекта чрез увеличаване на застроената площ от 11,05 кв.м на 13,00 кв.м и промяна на размерите от 4,25/2,60 м на 5,00/2,60 м. За тази цел е издадена Виза за проектиране № АП-0104-396/15.09.2026 г. от Главния архитект на Община Благоевград за изработване на инвестиционен проект за изграждане на трафопост със ЗП 13,00 кв.м (тринадесет кв.м) и размери 5,00/2,60 м в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 по КKKP на Благоевград, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с

трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съседи: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград.

Изготвен е доклад за експертна оценка от независим оценител, съгласно които пазарната стойност на правото на строеж за изграждане на трафопост със ЗП 13,00 кв.м, с размери 5,00/2,60 м, в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 по КККР на Благоевград, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съседи: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград, е **2 078 евро (две хиляди седемдесет и осем евро) без ДДС**, а размерът на еднократното обезщетение за възникващите сервитутни права върху сервитутна площ от 39,80 кв.м е **2 204 евро (две хиляди двеста и четири евро) без ДДС**. Общият размер на дължимите суми е **4 282 евро (четири хиляди двеста осемдесет и две евро) без ДДС**.

Съгласно представената специализирана схема/чертеж, сервитутната площ от 39,80 кв.м е необходима за осигуряване на достъп, експлоатация, ремонт, поддържане и безопасно функциониране на енергийния обект. Обхватът ѝ е определен съобразно вида, техническите параметри и местоположението на обекта, при спазване на Наредба № 16 от 09.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти.

На основание чл. 64 и чл. 65 от Закона за енергетиката, при възникване на сервитутни права върху имоти – общинска собственост, титулярят на сервитутните права дължи еднократно обезщетение, определено въз основа на оценка от независим оценител.

Предвид изменените технически параметри на обекта, новата виза за проектиране, изготвените оценки и определената сервитутна площ, е налице изменение на фактическите основания, обуславящо изменение на Решение № 65 по Протокол № 1 от 30.01.2026 г.

Въз основа на гореизложеното, предлагам на Общински съвет Благоевград да вземе следното:

РЕШЕНИЕ

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 99, т. 2 от АПК, чл. 8, ал. 9, чл. 22, ал. 3, чл. 37, ал. 4, т. 4 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 62, ал. 2, чл. 64 и чл. 65, ал. 1 от Закона за енергетиката, във връзка с чл. 182, ал. 2 от Закона за устройство на територията, Общински съвет Благоевград **изменя Решение № 65 по Протокол № 1 от 30.01.2026 г., както следва:**

I. На основание чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост Общински съвет Благоевград допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост за 2026 г., в Приложение № 7, Раздел II, т. 2, с подточка 2.1: „Учредяване на възмездно право на строеж за изграждане на трансформаторен пост със **ЗП 13,00 кв.м** (тринадесет кв.м), с размери 5,00/2,60 м, в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), в кадастрален район 601 (шестстотин и едно), с ЕКАТТЕ 04279 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64

кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съсед: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград, ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 г. на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г., съгласно Виза за проектиране № АП-0104-396/15.09.2026 г. на Главния архитект на Община Благоевград.

II. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост и чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката Общински съвет Благоевград дава съгласие да се учреди в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД възмездно и безсрочно право на строеж за изграждане на трансформаторен пост със ЗП 13,00 кв.м (тринадесет кв.м), с размери 5,00/2,60 м, в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), в кадастрален район 601 (шестстотин и едно), с ЕКАТТЕ 04279 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съсед: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград, ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 г. на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г.

III. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 22, ал. 3 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 64 и чл. 65 от Закона за енергетиката, Общински съвет Благоевград одобрява:

1. доклада за експертна оценка на правото на строеж за изграждане на трансформаторен пост със ЗП 13,00 кв.м (тринадесет кв.м), с размери 5,00/2,60 м, в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, целият с площ 64 кв.м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, с пазарна стойност **2 078 евро (две хиляди седемдесет и осем евро) без ДДС;** и

2. доклада за експертна оценка за определяне на еднократно обезщетение за възникващите сервитутни права върху сервитутна площ от 39,80 кв.м (тридесет и девет цяло и осемдесет стотни кв.м), необходима за обслужване на посочения трансформаторен пост, при размер на обезщетението **2 204 евро (две хиляди двеста и четири евро) без ДДС.**

Общият размер на дължимите суми е **4 282 евро (четири хиляди двеста осемдесет и две евро) без ДДС.** Данък върху добавената стойност се начислява, когато това е приложимо съгласно действащото данъчно законодателство.

IV. Упълномощава кмета на Община Благоевград да извърши всички необходими правни и фактически действия по изпълнение на решението, включително да издаде Заповед за доплащане на дължимата сума за учреденото право на строеж и за сервитутната зона и да сключи договор за учредяване на възмездно право на строеж за изграждане на трафопост, съобразно настоящото решение.

Приложение: Заявление с вх. № П-00-193/29.01.2026 г.; Заявление с вх. № П-00-2199/14.09.2026 г.; Скица на поземлен имот № 15-86634/22.01.2026 г., издадена от СГКК Благоевград; Акт за частна общинска собственост № 15221/20.01.2026 г.; Договор за дарение на недвижим имот № ОС-Д-26-1/ 09.01.2026 г.; Решение № 563 по Протокол № 13/28.11.2025 г. на Общински съвет Благоевград; Виза № АП-0104-396/15.09.2026 г., издадена от Главния архитект на Община Благоевград; Решение № 65 по Протокол № 1/30.01.2026 г. Общински съвет Благоевград; Данъчна оценка; Доклад върху пазарна оценка.



МЕТОДИ БАЙКУШЕВ

Кмет на Община Благоевград



ЕРМ ЗАПАД

Община Благоевград
Рег № П-00-193 / 29.01.2026

До
Г-н Методи Байкушев - кмет
на Община Благоевград
пл. „Георги Измирлиев“ № 1
2700, гр. Благоевград

Относно: необходимост от учредяване право на строеж в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД за изграждане на нов трансформаторен пост в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 по КК на гр. Благоевград, общ. Благоевград

Уважаеми г-н Байкушев,

Моля в полза на "Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД да бъде учредено право на строеж за изграждане на нов трансформаторен пост и следващите се по чл. 64 от Закона за енергетиката и Наредба № 16/09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти сервитутни права в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 по КК на гр. Благоевград, а именно: право на строеж за изграждане на нов ТП и сервитутна зона за ТП съгласно Наредба № 16/2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

Необходимата застроена площ за новия трафопост тип БКТП 2x800/20/0,4 е 11,05 кв.м.

Съгласно чл. 62 от Закона за енергетиката, когато е необходимо изграждането или разширяването на площадкови енергийни обекти /какви са трафопостовите по своята характеристика/, електроразпределителното дружество трябва да придобие предварително право на строеж или право на собственост върху съответния поземлен имот.

Съгласно чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, когато изграждането или разширението на площадкови и/или линейни енергийни обекти се извършва върху имот - общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще експлоатира енергийния обект, възмездно право на строеж върху земята по реда на Закона за общинската собственост без търг или конкурс.

В тази връзка моля от страна на Община Благоевград и Общински съвет – Благоевград да бъдат взети необходимите решения/съгласия за учредяване на право на строеж в полза на ЕРМ Запад ЕАД за изграждане на нов трансформаторен пост в ПИ с идентификатор 04279.601.520 по КК на Благоевград, общ. Благоевград, с площ от 11,05 кв.

С уважение:

SPAS KOSTADINOV
DZHADZHAROV

Digitally signed by SPAS
KOSTADINOV DZHADZHAROV
Date: 2026.01.29 12:08:42 +02'00'

Спас Джаджаров

Директор на Дирекция

„Проучване и развитие на мрежата“ „ЕРМ Запад“ ЕАД

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ	
ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД	
п.к. 2700	тел. 073/88 44 16
Регистрационен индекс и дата	
П-00-2199/14 09 2026	
Срок за изпълнение	

До
Г-н Методи Байкушев - кмет
на Община Благоевград
пл. „Георги Измирлиев“ № 1
2700, гр. Благоевград

Относно: необходимост от учредяване право на строеж в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД за изграждане на нов трансформаторен пост в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 по КК на гр. Благоевград, общ. Благоевград

Уважаеми г-н Байкушев,

Моля в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД да бъде учредено право на строеж за изграждане на нов трансформаторен пост и следващите се по чл. 64 от Закона за енергетиката и Наредба № 16/09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти сервитутни права в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 по КК на гр. Благоевград, а именно: право на строеж за изграждане на нов ТП и сервитутна зона за ТП съгласно Наредба № 16/2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

Необходимата застроена площ за новия трафопост тип БКТП 2x800/20/0,4 е 5,0 кв. м. х 2,6 кв. м. общо 13 кв.м.

Съгласно чл. 62 от Закона за енергетиката, когато е необходимо изграждането или разширяването на площадкови енергийни обекти /какви са трафопостовите по своята характеристика/, електроразпределителното дружество трябва да придобие предварително право на строеж или право на собственост върху съответния поземлен имот.

Съгласно чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, когато изграждането или разширението на площадкови и/или линейни енергийни обекти се извършва върху имот - общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще експлоатира енергийния обект, възмездно право на строеж върху земята по реда на Закона за общинската собственост без търг или конкурс.

В тази връзка моля от страна на Община Благоевград и Общински съвет – Благоевград да бъдат взети необходимите решения/съгласия за учредяване на право на строеж в полза на ЕРМ Запад ЕАД за изграждане на нов трансформаторен пост в ПИ с идентификатор 04279.601.520 по КК на Благоевград, общ. Благоевград, с площ от 5,0 кв. м. х 2,6 кв. м. общо 13 кв.м.

С уважение:


SPAS KOSTADINOV
DZHADZHAROV
2026.09.14 15:43:38
+03'00'

Спас Джаджаров

Директор на Дирекция

„Проучване и развитие на мрежата“ „ЕРМ Запад“ ЕАД



О Б Щ И Н А Б Л А Г О Е В Г Р А Д

ВИЗА ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

№ АП-0104-396

Благоевград, 15.09.2026 г.

По заявление с вх. № АП-0104-396/14.09.2026 г. от инж. Светла Захаријева – Заместник-кмет по строителство, екология и европроекти на Община Благоевград

На основание чл. 140 от ЗУТ; ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г. на Заместник-кмета по строителството на Община Благоевград, оправомощен със Заповед № 104-ЧР/05.02.2020 г. на Кмета на Община Благоевград

Визата се издава за изработване на инвестиционен проект за трафопост с размери 5/2,60 м в УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон – Благоевград, имот с идентификатор 04279.601.520 по кадастралната карта на Благоевград – ново ниско свободно застрояване.

Проектът да се изготви в съответствие с изискванията на ЗУТ, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № ІЗ-1791 за СТПНОБП, при спазване на следните устройствени показатели: Устройствовна зона – Жс; Височина на застрояване - до 15.00 м.; Кинт. – 2.0; П застр. - максимум 70%; П озел. – минимум 30%.

Приложение:

1. Копие на Договор № ОС-Д-26-1/09.01.2026 г. за дарение на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията Благоевград с акт № 26, том І, дело № 105, вх. рег. № 128 от 13.01.2026 г.;
2. Копие на Скица на поземлен имот № 15-86634/22.01.2026 г., издадена от СГКК - Благоевград;
3. Скица № 854/15.09.2026 г., издадена от Община Благоевград;
4. Копие на Заповед № 1252/09.09.2020 г. на Заместник-кмета по строителството на Община Благоевград, оправомощен със Заповед № 104-ЧР/05.02.2020 г. на Кмета на Община Благоевград;
5. Копие на ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г. на Заместник-кмета по строителството на Община Благоевград, оправомощен със Заповед № 104-ЧР/05.02.2020 г. на Кмета на Община Благоевград

АРХ. ЛЮБОМИР ОГОРЕЛКОВ

Главен архитект на Община Благоевград



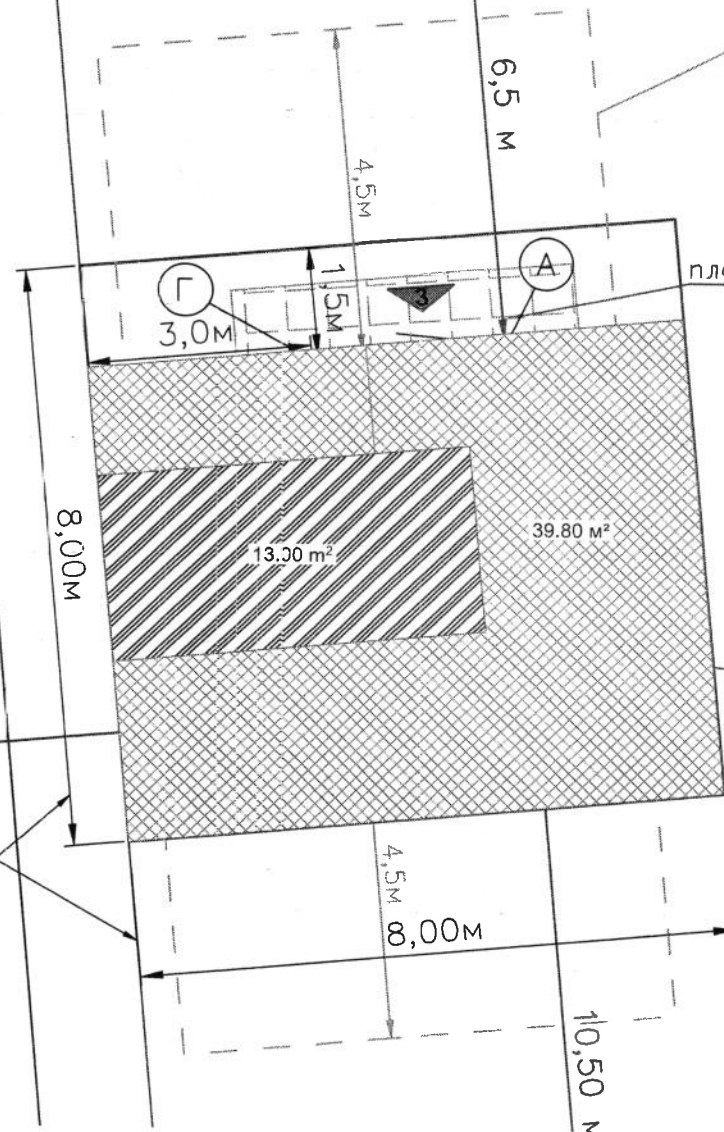
МАЩАБ 1:100

Забележка за сервитутите:

1. Посочените разстояния са в метри.

2. Сервитути около БКТП:

- откъм страна с врата на трафикалия - 4
- откъм страна с врата на РУ 20 kV - 2,5
- откъм страна с врата на РУ 1 kV - 2,5
- откъм стени без врати - 1,5 м.



плочник с ширина
1 м около
БКТП 20/0,4 kV
2x800 kVA
за обслужване

проектен
БКТП
2x800kVA

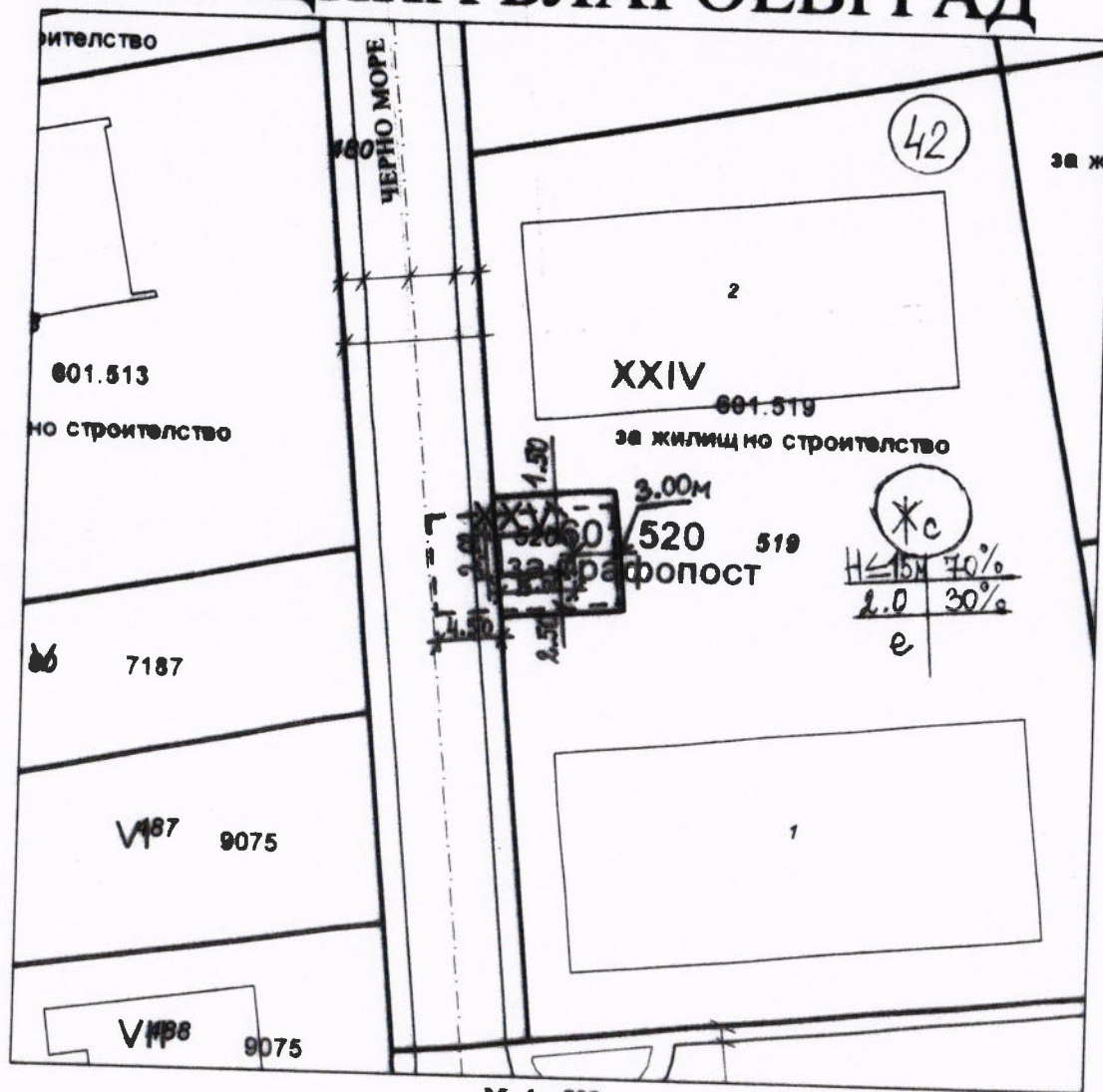
ограничителна
линия на застрояване
по виза за проектиране

размери на
УИП XXV

МОРЕ.



ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД



М: 1 : 500

СКИЦА № 854/15.09.2026 г.

на УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон гр. Благоевград
/Района на и около ЮЗУ "Неофит Рилски"/
ПУП-ПРЗ одобрен с Решение № 142, протокол № 7 от 10.06.2005 г. на ОбС –
гр. Благоевград
ПУП-ИПРЗ одобрен със заповед № 1252/09.09.2020 г.

Заявление вх. № КРЗ-0101-846/14.09.2026 г.
Служебна

Скицата важи за: виза
По заявление с вх. № АП-0104-396/14.09.2026 г. от инж. Светла Захариева - Заместник-
кмет по строителство, екология и европроекти на Община Благоевград.

На основание чл. 140 от ЗУТ; ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г.
на Заместник-кмета по строителството на Община Благоевград, оправомощен със
Заповед № 104-ЧР/05.02.2020 г. на Кмета на Община Благоевград

Визата се издава за изработване на инвестиционен проект за трафопост с размери
5/2,60 м в УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон - Благоевград, имот с
идентификатор 04279.601.520 по кадастралната карта на Благоевград - ново ниско свободно
застрояване.

Проектът да се изготви в съответствие с изискванията на ЗУТ, Наредба № 7 за
ПНУОВТУЗ и Наредба № 13-1791 за СТПНОБП, при спазване на следните устройствени
показатели: Устройствовна зона - Жс; Височина на застрояване - до 15.00 м.; Кинт. - 2.0; П
застр. - максимум 70%; П озел. - минимум 30%.

— — — СЕРВИТУТ НА ТРАФОПОСТА

Копирал:
/ Елка Алексова /

Проверил:
Н-к отдел КРЗ:

/ инж. Любомир Гошов /

АРХ. ЛЮБОМИР ОГОРЕЛКОВ
Главен архитект на Община Благоевград





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-86634-22.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 04279.601.520

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Благоевград, общ. Благоевград, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-32/10.05.2006 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

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

Адрес на поземления имот: гр. Благоевград

Площ: 64 кв.м

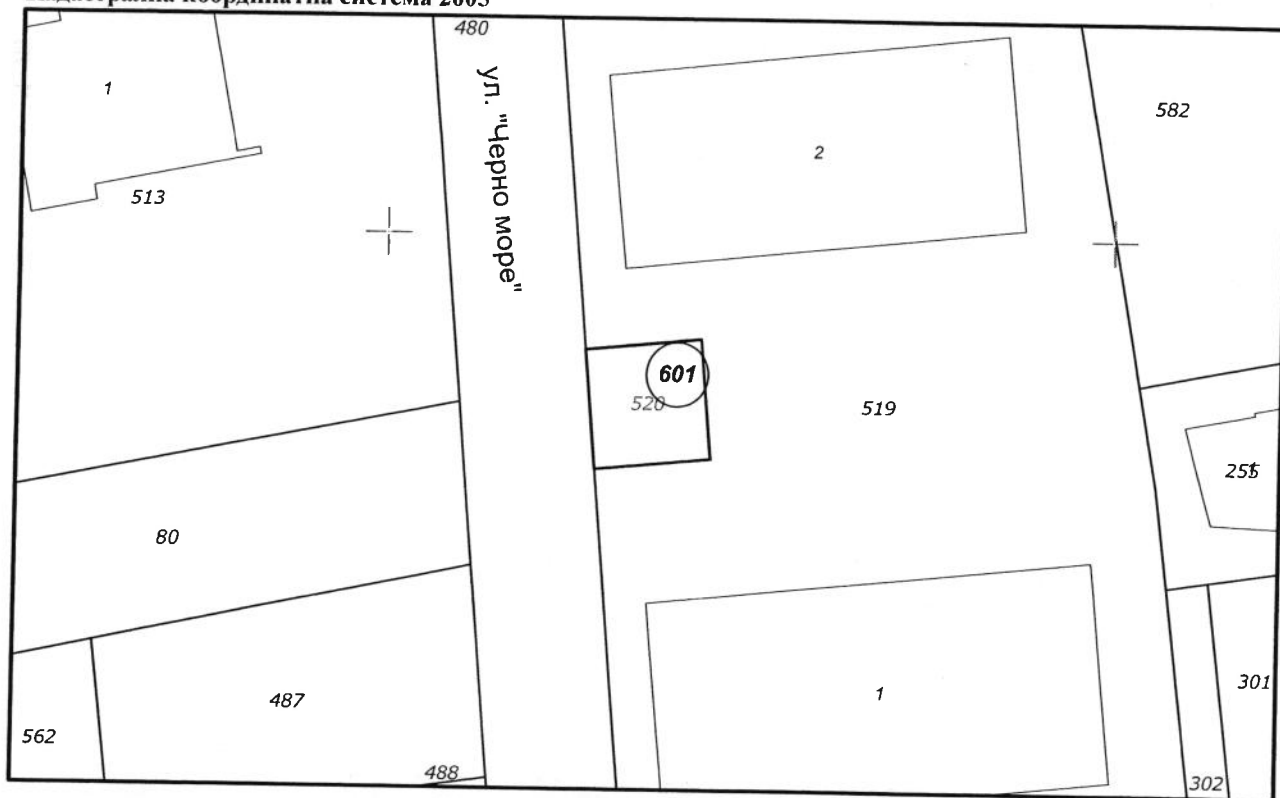
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За електроенергийното производство

Предишен идентификатор: 04279.601.1406

Номер от предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, квартал: 42, парцел: 25

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 04279.601.519, 04279.601.480

Собственици по данни от КРНИ:

000024695, ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

Скица №15-86634-22.01.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-45474-22.01.2026 г.

Код за достъп: bcf9cd0d38e0





Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 26, том I, рег. 128, дело 105 от 13.01.2026г., вписан в Служба по вписванията гр.Благоевград

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Ганев</i>
Дата:	<i>22.01.2026г.</i>

Скица №15-86634-22.01.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-45474-22.01.2026 г.
Код за достъп: bcf9cd0d38e0

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
22.01.2026 15:38:06



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

Вписване по ЗСПВ

АСЯ ИВАНОВА

Заместник-кмет по административно-правно обслужване,

Обществени поръчки, финанси и управление на собствеността,

оправомощена със Заповед №05-ЧР/06.01.2025г.

на Кмета на Община Благоевград

Служба по вписванията гр. Благоевград
Вх. рег. № 333 26.01.2026
Ак. № 140 том 1 дело № 223 26.01.2026
Платена минута: том стр.
Имотна партида 79851
Д.Т. К.С. № 1 2026
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: [Signature]

А К Т № 15221

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 1

Досие: 15221

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.01.2026 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1, чл. 2, ал. 1, т. 4 – имот дарен на Община Благоевград с Договор № ОС-Д-26-1/09.01.2026 г. за дарение на недвижим имот, вписан като акт № 26, том I, дело № 105 от 2026 г., вх. рег. № 128/13.01.2006 г., имотна партида 79851 в Служба по вписванията – Благоевград.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), кадастрален район 601 (шестстотин и едно), ЕКАТТЕ 04279 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет), по КККР на град Благоевград, община Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на ИД на АК. Адрес: град Благоевград. Площ: 64 (шестдесет и четири) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За електроенергийно производство. ->
4. МЕСТОПОАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Благоевград, град Благоевград, ЕКАТТЕ 04279, кадастрален район 601, ПИ № 520
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 04279.601.519, 04279.601.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1226.70 евро /хиляда двеста двадесет и шест евро и седемдесет цента/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Благоевград на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Даниела Десподска - Младши експерт "Актосъставител"  (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ Продължение на раздел 3 "Вид и описание на имота": Предишен идентификатор: 04279.601.1406 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка хиляда четиристотин и шест). Номер по предходен план: 601.1405 (шестстотин и едно точка хиляда четиристотин и пет), 601.1406 (шестстотин и едно точка хиляда четиристотин и шест), 601.83 (шестстотин и едно точка осемдесет и три), квартал: 42 (четиридесет и две), парцел: 25 (двадесет и пет).	



ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

ЗАПОВЕД

№ 95-00-275

Благоевград, 11.02.2026 г.

На основание чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, Решение № 65 по Протокол № 1/30.01.2026 г. на Общински съвет Благоевград, Виза № АП-0104-21/22.01.2026 г. от Главния архитект на Община Благоевград, Акт за частна общинска собственост № 15221/20.01.2026 г., Писмо с вх. № П-00-193/29.01.2026 г. от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД

НАРЕЖДАМ

Да се учреди възмездно право на строеж на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, с ЕИК 130277958, представлявано от управителите Виктор Любомиров Станчев, Георги Михайлов Миков и Радослав Георгиев Цветков в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), в кадастрален район 601 (шестстотин и едно), с ЕКАТТЕ 04279 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, предипшен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съседи: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV^{ти} микрорайон, Благоевград, ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г., за изграждане на трансформаторен пост с ЗП от 11,05 кв.м (единадесет цяло и пет стотни кв.м), с размери 4,25/2,60 м, съгласно Виза за изработване на инвестиционен проект № АП-0104-21/22.01.2026 г. на Главния архитект на Община Благоевград, за сумата от 1 765 евро (хиляда седемстотин шестдесет и пет евро) без ДДС, съгласно чл. 45, ал. 1 и ал. 2 от ЗДДС, равняваща се на 3 452,04 лв. (три хиляди четиристотин петдесет и два лева и четири стотинки), съгласно официалният фиксиран курс, по който е направено изчислението /1€=1,95583 лв./.

Дължимите суми и такси да бъдат внесени както следва:

1. В ОБЩИНСКА БАНКА АД, IBAN: BG 87 SOMB 9130 84 1372 5344, BIC: SOMBBGSGF, вид плащане 44 59 00 - сумата в размер на 1 765 евро (хиляда седемстотин шестдесет и пет евро) без ДДС, съгласно чл. 45, ал. 1 и ал. 2 от ЗДДС, равняваща се на 3 452,04 лв. (три хиляди четиристотин петдесет и два лева и четири стотинки), съгласно официалният фиксиран курс, по който е направено изчислението /1€=1,95583 лв./.

2. В ОБЩИНСКА БАНКА АД, IBAN: BG 87 SOMB 9130 84 1372 5344, BIC: SOMBBGSGF, вид плащане 44 25 00 – сумата в размер на 51,19 евро (петдесет и едно евро и

деветнадесет цента) без ДДС, равняваща се на 100,12 евро (сто лева и дванадесет стотинки), съгласно официалният фиксиран курс, по който е направено изчислението /1€=1,95583 лв./, представляваща местен данък за възмездно придобиване на имущество на основание чл. 44, ал.1 и чл. 47, ал.2 от ЗМДТ, равняващ се на 2,9 % от цената на правото на строеж.

3. В ОБЩИНСКА БАНКА АД, IBAN: BG 80 SOMB 9130 31 1372 5301, BIC: SOMBBGSF - сумата в размер на **76,69 евро (седемдесет и шест евро шестдесет и девет цента)**, равняваща се на 150 лв. (сто и петдесет лева), съгласно официалният фиксиран курс, по който е направено изчислението /1€=1,95583 лв./, представляваща възстановен разход за възнаграждението на лицензиария оценител.

Приобретателят е длъжен да извърши плащането в едномесечен срок от връчване на настоящата заповед, в противен случай се счита, че се е отказал от учредяване право на строеж.

Заповедта подлежи на обжалване в 14-дневен срок от връчването ѝ пред Административен съд – Благоевград по реда на АПК.

След извършване на плащането се подписва договор за учредяване право на строеж, който се вписва в Служба по вписвания Благоевград.

Заповедта се състави в четири екземпляра – два към досието на имота, един за архива и един за приобретателя.



МЕТОДИ БАЙКУШЕВ

Кмет на Община Благоевград

ПРОТОКОЛ

№ 1

ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БЛАГОЕВГРАД, ПРОВЕДЕНО НА 30 януари 2026 година

.....
Т.60. Предложение № 60-00-51/29.01.2026 г. от Кмета на Община Благоевград, относно учредяване право на строеж в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД за изграждане на трансформаторен пост с застроена площ /ЗП/ 11,05 кв.м (единадесет цяло и пет стотни кв.м), с размери 4,25/2,60 м в УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV^{ти} микрорайон, Благоевград, представляващ поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, съгласно Виза № АП-0104-21/22.01.2026 г. на Главния архитект на Община Благоевград и допускане на предварително изпълнение на решението по реда на чл. 60, ал. 1 от АПК, с оглед обществения интерес и необходимостта от финализиране на процедура за учредяване право на строеж за изграждане на трансформаторен пост върху поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 по КKKP на Благоевград в най-кратък срок.

Докл. – Методи Байкушев – Кмет на община Благоевград

Присъстваха 27 общински съветници

Гласуването се извърши поименно

Анна Николова-Мазурска	-	за
Вангел Тодоров	-	за
Кристина Стойчева	- отсъства	
Ваня Алексиева	-	за
Радослав Тасков	-	за
Славка Гелишева	-	за
Исмет Узунов	- отсъства	
Крум Крумов	- отсъства	
Мартина Траянова	-	за
Милена Бунцева	-	за
Александър Марков	-	за
Антоанета Богданова	-	за
Давид Петров	-	за
Калоян Калоянов	-	за
Гергана Муртова	-	за
Димитрина Петрова	-	за
Ивайло Червилев	- отсъства	
Мартин Хърсовски	- отсъства	
Ваня Кромбоа	-	за
Василиса Валеова	-	за
Антония Сивикова	-	за
Благовест Стоицов	- отсъства	
Георги Иванов	-	за
Олег Георгиев	- отсъства	
Ана Стойчева	-	за

Валери Манов	-	за
Захарин Хаджийски	-	за
Георги Бежански	-	за
Христо Михалков	-	за
Мария Гошева	-	отсъства
Мирослав Чолев	-	отсъства
Васил Миладинов	-	за
Димитър Урдев	-	за
Албина Анева - Томова	-	отсъства
Веселин Христов	-	отсъства
Николай Бошкилов	-	отсъства
Кирил Ваклинов	-	за
Георги Евтимов	-	отсъства
Георги Корчев	-	за
Соня Ставрева	-	отсъства
Иван Станчев	-	за

„За” гласуваха 27 общински съветници, 0 „против” и 0 „въздържали се“.

На основание чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, във връзка с Наредба № 16 от 09.06.2014 г. за сервитутите на енергийните обекти, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 60, ал. 1 от АПК и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, след проведено поименно гласуване, Общински съвет Благоевград прие

РЕШЕНИЕ № 65

I. На основание чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Благоевград допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2026 г., в Приложение № 7. Имоти - частна и публична общинска собственост, предвидени за учредяване на вещни права върху тях от Община Благоевград през 2026 г., Раздел II. Имоти - общинска собственост, предвидени за учредяване право на строеж, пристрояване и надстрояване по реда на Закона за общинска собственост през 2026 г., т. 2. Имоти - общинска собственост, предвидени за учредяване на възмездно право на строеж, пристрояване и надстрояване без публичен търг или публично обявен конкурс през 2026 г., с подточка 2.1. **„Учредяване право на строеж за изграждане на трансформаторен пост с ЗП от 11,05 кв.м (единадесет цяло и пет стотни кв.м), с размери 4,25/2,60 м в поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), в кадастрален район 601 (шестстотин и едно), с ЕКАТТЕ 04279 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено измиспис на КККР със заповед, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съседи: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-^{та} микрорайон, Благоевград, ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г., съгласно Виза за изработване на инвестиционен проект № АП-0104-21/22.01.2026 г. на Главния архитект на Община Благоевград.**

II. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, във връзка с Наредба № 16 от 09.06.2014 г. за сервитутите на енергийните обекти, Общински съвет Благоевград дава съгласие да се учреди възмездно право на строеж на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД за изграждане на трафопост с ЗП 11,05 кв.м (единадесет цяло и пет стотни кв.м), с размери 4,25/2,60 м в поземлен имот с идентификатор **04279.601.520** (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), в кадастрален район 601 (шестстотин и едно), с ЕКАТТЕ 04279 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съсед: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград, ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г., съгласно Виза за изработване на инвестиционен проект № АП-0104-21/22.01.2026 г. на Главния архитект на Община Благоевград.

III. На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Благоевград одобрява доклад за експертна оценка на правото на строеж за изграждане на трафопост с ЗП 11,05 кв.м (единадесет цяло и пет стотни кв.м), с размери 4,25/2,60 м в **поземлен имот с идентификатор 04279.601.520** по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, при съсед: 04279.601.519, 04279.601.480, **с пазарна стойност 1 765 евро (хиляда седемстотин шестдесет и пет евро) без ДДС**, равняваща се на 3 452,04 лв. (три хиляди четиристотин петдесет и два лева и четири стотинки), съгласно официалният фиксиран курс, по който е направено изчислението /1€=1,95583 лв./.

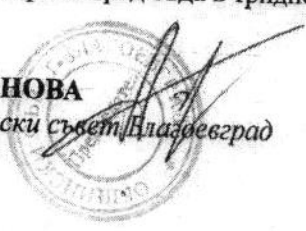
IV. Упълномощава Кмета на Община Благоевград да издаде Заповед и да сключи договор за учредяване право на строеж за изграждане на трафопост.

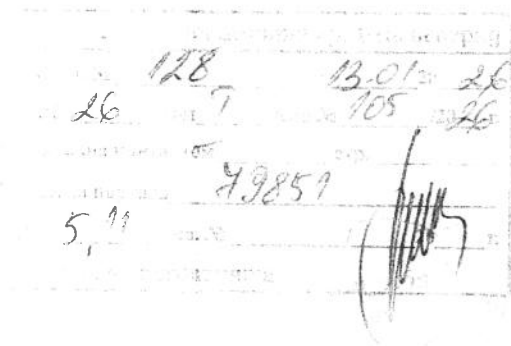
V. На основание чл. 60, ал. 1 от АПК, с цел защита на обществен интерес, породен от липсата на енергийно съоръжение, към което да бъдат присъединени домовете на голям брой семейства в района и необходимостта в кратък срок да бъде финализирана процедурата за учредяване право на строеж за изграждане на трафопост в имота, който да задоволи тези нужди, допуска предварително изпълнение на настоящото решение.

Разпореждането, с което се допуска предварително изпълнение, може да се обжалва чрез административния орган пред съда в тридневен срок от съобщаването му.

.....
АНТОАНЕТА БОГДАНОВА

Председател на Общински съвет Благоевград





ДОГОВОР

№ 00-1-26-1/09.01.2026

ЗА ДАРЕНИЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес 29.01.2026 г. в Благоевград, на основание чл. 34, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост; чл.11 ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество; чл. 13, ал. 1, т. 1 от Наредбата за реда за получаване и управление на дарения от Община Благоевград, във връзка с чл. 17, ал. 1 и ал. 3 от същата наредба; Решение № 563 по Протокол № 13/28.11.2025 г. на Общински съвет Благоевград; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 63, том II, рег. № 1917, дело № 203 от 2023 г., вписан в Служба по вписванията Благоевград като акт № 70, том XXIV, дело № 3280. вх. рег. № 6622 от 20.11.2023 г. и Удостоверение за тежести с изх. № 2373/30.12.2025 г., издадено от Служба по вписвания, гр. Благоевград между:

1. **Община Благоевград**, с БУЛСТАТ 000024695, със седалище и адрес на управление: община Благоевград, област Благоевград, гр. Благоевград, пл. „Георги Измирлиев“ № 1, представлявана от **Методи Петров Байкушев - Кмет на Община Благоевград и Стояна Венчова Иванова – Директор на дирекция „Финанси“**, наричана по-нататък **„ДАРЕН“**, от една страна и

2. **Димитър Ангелов Кутрев**, с ЕГН 5201070009, с лична карта № 648532544, издадена на 25.11.2019 г. от МВР Благоевград, с постоянен адрес: област Благоевград, община Благоевград, гр. Благоевград, ул. „Броди“ № 34, вх. Б, ет. 8, ап. 17, **Красимир Генчов Караджов**, с ЕГН 7803300066, с лична карта № 648201522, издадена на 15.05.2019 г. от МВР Благоевград, с постоянен адрес: област Благоевград, община Благоевград, гр. Благоевград, ул. „14-ти Полк“ № 2А, ет. 5, ап. 20, **Маргарита Илиева Караджова**, с ЕГН 7702100157, с лична карта № 647965594, издадена на 17.12.2018 г. от МВР Благоевград, с постоянен адрес: област Благоевград, община Благоевград, гр. Благоевград, ул. „14-ти Полк“ № 2А, ет. 5, ап. 20, **Владислав Сашков Ангелов**, с ЕГН 7908120081, с лична карта № 646794122, издадена на 28.12.2016 г. от МВР Благоевград, с постоянен адрес: област Благоевград, община Благоевград, гр. Благоевград, ул. „Славянска“ № 67, вх. А, ет. 4 и **Елена Любенова Зинкова**, с ЕГН 8309130058, с лична карта № 647205524, издадена на 20.09.2017 г. от МВР Благоевград, с постоянен адрес: област Благоевград, община Благоевград, гр. Благоевград, ул. „Славянска“ № 67, вх. А, ет. 4, ап.4, наричани накратко **„ДАРИТЕЛ“**, от друга страна се сключи настоящия договор за дарение на недвижим имот при следните условия:

РАЗДЕЛ I.

ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. **Димитър Ангелов Кутрев, Красимир Генчов Караджов, Маргарита Илиева Караджова, Владислав Сашков Ангелов и Елена Любенова Зинкова даряват на Община**

Благоевград правото си на собственост върху **поземлен имот с идентификатор 04279.601.520** (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), в кадастрален район 601 (шестстотин и едно), с ЕКАТТЕ 04279 (нула четири хиляди двеста седемдесет и девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по предходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съседи: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-^{ти} микрорайон, Благоевград, ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г., при следното условие, поставено от дарителите: Община Благоевград да учреди възмездно право на строеж върху недвижимия имот, предмет на дарението, за изграждане на трафопост за задоволяване нуждите на жителите в квартала, след провеждане на нормативно установената за целта административна процедура.

Чл. 2. Община Благоевград, чрез своите представители заяви, че е съгласна и приема дарението, описано в чл. 1 от настоящия договор при посоченото в същия член условие.

Чл. 3. Общата стойност на дарението, съобразно данъчната оценка на **поземлен имот с идентификатор 04279.601.520** по КKKP на Благоевград е в размер на 1 150,30 евро (хиляда сто и петдесет евро и тридесет евро цента), равняваща се на 2 249,79 лв. (две хиляди двеста четиридесет и девет лева седемдесет и девет стотинки), съгласно официалният фиксиран курс, по който е направено изчислението /1€=1,95583 лв./.

Общата стойност на дарението, съобразно доклад за пазарна оценка на **поземлен имот с идентификатор 04279.601.520** по КKKP на Благоевград е в размер на 3 464,00 евро (три хиляди четиристотин шестдесет и четири евро) без ДДС, равняваща се на 6 775,00 лв. (шест хиляди седемстотин седемдесет и пет лева).

РАЗДЕЛ II.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА МЕСТНИ ДАΝЪЦИ И ТАКСИ

Чл. 4. Не се дължи местен данък за възмездно придобиване на имущество на основание чл. 48, ал. 1, т. 1а от ЗМДТ.

РАЗДЕЛ III.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА

Чл. 5. Община Благоевград придобива правото на собственост от **Димитър Ангелов Кутрев, Красимир Генчов Караджов, Маргарита Илиева Караджова, Владислав Сашков Ангелов и Елена Любенова Зинкова** върху недвижимия имот по чл. 1 от този договор от момента на подписването му. Владението върху имота се предава от датата на подписване на договора.

РАЗДЕЛ IV.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 6. Община Благоевград се задължава да проведе процедура за учредяване възмездно право на строеж върху недвижимия имот, предмет на дарението, за изграждане на трафопост.

РАЗДЕЛ V.
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 7. На основание чл. 18 от ЗС, настоящият договор има силата на нотариален акт и подлежи на вписване Служба по вписванията гр. Благоевград.

Чл. 8. Разходите за вписване на сделката в Службата по вписванията гр. Благоевград са за сметка на Община Благоевград.

Чл. 9. За неуредените с настоящия договор въпроси се прилагат Закона за задълженията и договорите, ГПК и други нормативни актове, регулиращи тази материя.

Чл. 10. Настоящият договор се състави в четири еднообразни екземпляра, от които един за Димитър Ангелов Кутрев, Красимир Генчов Караджов, Маргарита Илиева Караджова, Владислав Сашков Ангелов и Елена Любенова Зинкова, два за Община Благоевград и един за Службата по вписванията гр. Благоевград.

ДОГОВАРЯЩИ:

ДАРЕН:

ДАРИТЕЛ:


.....
Петров Бабарисо
Кмет на Община Благоевград

.....
Красимир Генчов Караджов
.....
Димитър Ангелов Кутрев
.....
Маргарита Илиева Караджова
.....
Владислав Сашков Ангелов
.....
Елена Любенова Зинкова

.....
Ангелов Генчов Иван
Директор на дирекция „Финанси“

ПРОТОКОЛ

№ 13

ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БЛАГОЕВГРАД
ПРОВЕДЕНО НА 28 ноември 2025 година

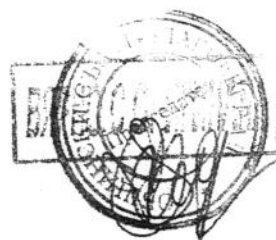
Т.14. Предложение № 60-00-560/27.11.2025 г. от Кмета на Община Благоевград относно даване съгласие Община Благоевград да приеме от Димитър Ангелов Котрев, Красимир Генчов Караджов, Маргарита Генчова Караджова, Елена Любенова Зинкова, Владислав Сашков Ангелов дарение на поземлен имот с идентификатор 04270.601.520 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, целият с площ 64 кв. м, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV^{та} микрорайон, Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г. и допускане на предварително изпълнение на решението по реда на чл. 60, ал. 1 от АПК, с оглед обществения интерес и необходимостта от стартиране в кратък срок на процедура за учредяване право на строеж за изграждане на трафоност върху имот.

Докл. - Вангел Тодоров – Председател на КИИНЖП

Присъстваха 38 общински съветници

Гласуването се извърши поименно

Анна Николова-Мазурска	-	за
Вангел Тодоров	-	за
Кристина Стойчева	-	за
Ваня Алексиева	-	за
Радослав Тасков	-	за
Славка Гелишева	-	за
Исмет Узунов	-	за
Крум Крумов	-	за
Мартина Траянова	-	за
Милена Бунцева	-	за
Александър Марков	-	за
Антоанета Богданова	-	за
Давид Петров	-	за
Калоян Калоянов	-	за
Гергана Муртова	-	за
Димитрина Петрова	-	за
Ивайло Червилев	-	за
Мартин Хърсовски	-	за
Ваня Кромбоа	-	за
Василиса Валеова	-	за
Ангония Сивикова	-	за
Благовест Стоицов	-	за
Георги Иванов	-	за
Олег Георгиев	-	за
Ана Стойчева	-	за



Валери Манов	-	за
Захарин Хаджийски	-	за
Георги Бежански	-	за
Христо Михалков	-	за
Мария Гошева	-	за
Мирослав Чолев	-	за
Васил Миладинов	-	за
Димитър Урдев	-	за
Албина Анева - Томова	-	за
Веселин Христов	-	за
Николай Бошкилов	-	за
Кирил Ваклинов	-	за
Георги Евтимов	-	за
Георги Корчев	-	за
Соня Ставрева	-	за
Иван Станчев	-	за

„За“ гласуваха 38 общински съветници, 0 „против“ и 0 „въздържали се“.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 34, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 11, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, чл. 13, ал. 1, т. 1 от Наредбата за реда за получаване и управление на дарения от Община Благоевград, във връзка с чл. 17, ал. 1 от същата наредба, чл. 60, ал. 1 от АПК и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, след проведено поименно гласуване Общински съвет Благоевград прие

РЕШЕНИЕ № 563

I. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 34, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 11, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, чл. 13, ал. 1, т. 1 от Наредбата за реда за получаване и управление на дарения от Община Благоевград, във връзка с чл. 17, ал. 1 от същата наредба, Общински съвет Благоевград дава съгласие Община Благоевград да приеме от Димитър Ангелов Кутрев, Красимир Генчов Караджов, Маргарита Генчова Караджова, Елена Любенова Зинкова и Владислав Сашков Ангелов дарение на следния недвижим имот, а именно:

Поземлен имот с идентификатор 04279.601.520 (нула четири хиляди двесте седемдесет и девет точка шестстотин и едно точка петстотин и двадесет), представляващ поземлен имот 520 (петстотин и двадесет), в кадастрален район 601 (шестстотин и едно), ЕКАГПЕ 04279 (нула четири хиляди двесте седемдесет и девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м (шестдесет и четири кв.м), трайно предназначение на територията: Урбанизирани, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, предишен идентификатор: 04279.601.1406, номер по преходен план: 601.1405, 601.1406, 601.83, кв. 42, парцел 25, при съсед: 04279.601.519, 04279.601.480, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV^{та} микрорайон, Благоевград, ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 142 по Протокол № 7/10.06.2005 година на Общински съвет Благоевград, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 1252/09.09.2020 г. при поставените от дарителите условия: да бъде учредено възмездно право на строеж върху дарения имот за изграждане на трафопост за нуждите на жителите на квартала, след провеждане от Община Благоевград на нормативно установената за това процедура.



Общата стойност на дарението, съобразно данъчната оценка на **поземлен имот с идентификатор 04279.601.520** по КKKP на Благоевград е в размер на 2 393,60 лв. (две хиляди триста деветдесет и три лева и шестдесет стотинки), равняваща се на 1 223,83 евро (хиляда двеста двадесет и три евро осемдесет и три цента), съгласно официалния фиксиран курс, по който е направено изчислението /1€=1,95583 лв./.

Общата стойност на дарението, съобразно доклад за пазарна оценка на **поземлен имот с идентификатор 04279.601.520** по КKKP на Благоевград е в размер на 6 775,00 лв. (шест хиляди седемстотин седемдесет и пет лева) без ДДС, равняваща се на 3 464,00 евро (три хиляди четиристотин шестдесет и четири евро).

II. Упълномощава Кмета на Община Благоевград да подпише Договор за дарение на поземления имот, описан в т. I от настоящото решение, в който да е включена изрична клауза, указваща целта на дарението, а именно: върху дарения недвижим имот да бъде учредено възмездно право на строеж за изграждане на трафопост за задоволяване нуждите на жителите в квартала, след провеждане от Община Благоевград на нормативно установената за това процедура.

III. На основание чл. 60, ал. I от АПК, с цел защита на обществен интерес, породен от липсата на енергийно съоръжение, към което да бъдат присъединени домовете на голям брой семейства в района и необходимостта в кратък срок да бъде проведена процедура за учредяване право на строеж за изграждане на трафопост в имота, който да задоволи тези нужди, допуска предварително изпълнение на настоящото решение.

Разпореждането, с което се допуска предварително изпълнение, може да се обжалва чрез административния орган пред съда в тридневен срок от съобщаването му.

АНТОАНЕ БУБГДАНОВА
Председател на Общински съвет Благоевград



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

ОБЕКТ:

1. ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за изграждане на трафопост върху площ от **13 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **04279.601.520**, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград.

2. Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с идентификатор 04279.601.520 по КKKP на гр. Благоевград, с площ от **39,80 кв.м.**



ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

ОЦЕНИТЕЛ: ВАНЯ СОТИРОВА СИМЕОНОВА, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101183 / 14.12.2009 г на КНОБ за оценка на недвижими имоти

дата на възлагане
на оценката:

15.09.2026

ефективна дата на оценка

15.09.2026

дата на
доклада

15.09.2026

пазарна адекватност
до дата

15.03.2027

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за изграждане на трафопост със ЗП – 13 кв.м, в ПИ с ид. 04279.601.520 и Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с ид. 04279.601.520

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

Предназначение на доклада: Покупко - продажба на Право на строеж за трафопост и определяне сервитутна зона за обслужването му.

Дата на огледа: 15.09.2026 г.

Оценявано имущество:

1. ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за изграждане на трафопост върху площ от **13 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **04279.601.520**, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград.

2. Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с идентификатор 04279.601.520 по КККР на гр. Благоевград, с площ от **39,80 кв.м.**

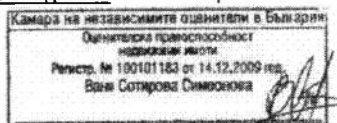
Резултати от оценката:

Пазарна стойност без ДДС		15.09.2026		
СГРАДА	РЗП /кв.м/		Стойност на ОПС(лв)20%/80%	
ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за изграждане на трафопост в ПИ с ид. 04279.601.520	13,00 кв,м		2 078 €	
ОБЩО	13,00 кв,м		2 078 €	

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СЕРВИТУТНАТА ЗОНА без ДДС		дата 15.9.2026 г.	
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн. тегло	
Пазарна стойност на сервитутна зона	2 204 €	100%	2 204 €
ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СЕРВИТУТНАТА ЗОНА без ДДС			2 204 €
в това число:			
Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с ид. 04279.601.520 по КККР на гр. Благоевград, с площ от 39,80 кв.м.	39,80 кв,м		2 204 €

Независим оценител

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



ОЦЕНИТЕЛ: ВАНЯ СОТИРОВА СИМЕОНОВА, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101183 / 14.12.2009 г на КНОБ за оценка на недвижими имоти

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Оценявано имущество:

1. ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за изграждане на трафопост върху площ от **13 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **04279.601.520**, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, представляващ УПИ XXV-601.520, кв. 42 по плана на IV-ти микрорайон, Благоевград.

2. Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с идентификатор 04279.601.520 по КККР на гр. Благоевград, с площ от **39,80 кв.м.**

Документи използвани при предходно оценяване:

- Акт за ЧОС № 15221 от 20.01.2026 г.
- Договор за дарение на недвижим имот № ОС-26-1 от 09.01.2026 г.
- Скица № 15-86634 от 22.01.2026 г на СГКК-Благоевград.
- Скица на Община Благоевград № 36 от 22.01.2026 г с Виза за изработване на инвестиционен проект № АП-0104-21 от 22.01.2026 г.
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на обекта на оценката.

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

ЧАСТ ВТОРА, Раздел Първи : Специфики при оценка на недвижими имоти /НИ/

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО) по т.5.1, стр.25:

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел I на БСО т.6, стр.26 :

- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи в настоящата оценка

- Нормативна СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ
- метод за определяне стойността на правото на строеж въз основа възможностите за застрояване и очакван чист доход(ф-ла от ГДР);
- Метод на амортизираната възстановителна стойност;

■ **Метод на пазарните сравнения (аналози) за земята;**

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване за сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство:

Приложим метод на оценка – Предложената методология на оценяване е изготвена на основание Наредба № 16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите, обн. ДВ. бр.88 от 8 Октомври 2004г., изм. ДВ. бр.77 от 2 Септември 2008 год.

Поради липсата на утвърдени ред и правила за оценяване на ограничени вещни права на територията на гр. Благоевград по аналогия е използвана методологията за оценка на сервитути в общински имоти на територията на Столична община по Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

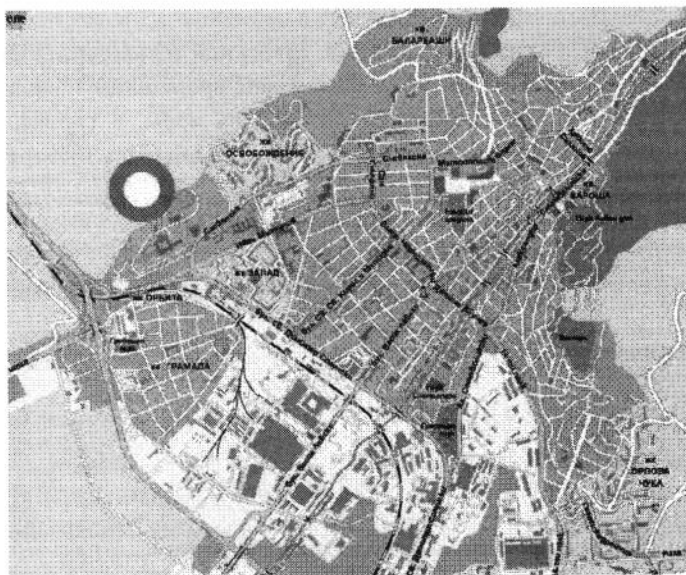
Ограничение на отговорността:

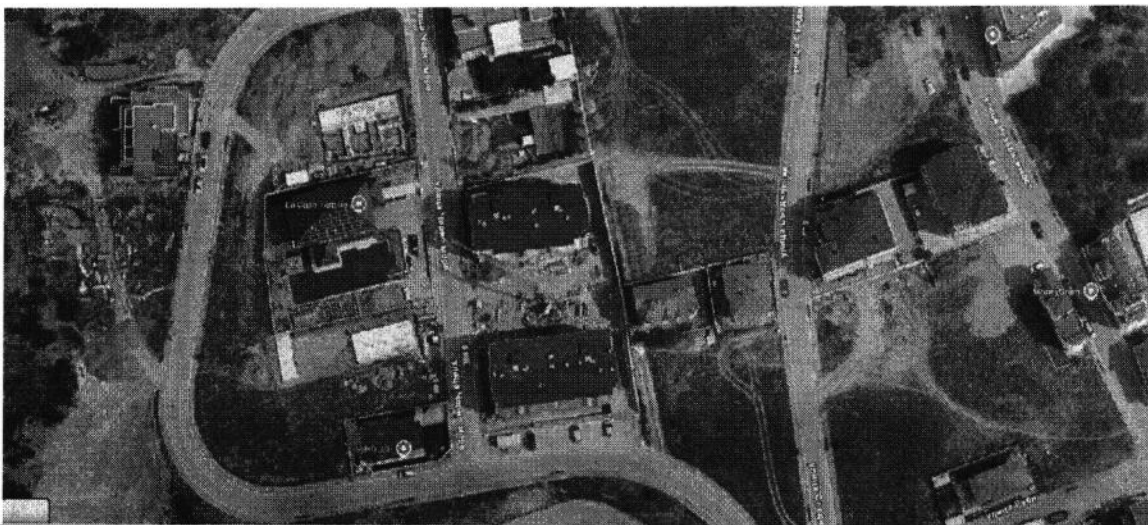
- ☒ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- ☒ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва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

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Оценяваният имот се намира в регулацията на гр. Благоевград, в началото на града откъм София, в новоформирания квартал, продължение на кв. „Освобождение“ в района над спортните игрища на ЮЗУ „Неофит Рилски“. Изграждаща се инженерна инфраструктура – ток, вода, канал. Достъпът за ПИ 04279.601.520 се осигурява по асфалтирана улица зад ЮЗУ.





GPS координати: 42.02187258462486, 23.078414721440595

Транспортна инфраструктура на района

Достъпът за ПИ 04279.601.520 се осигурява по асфалтираната улица Роден край и ул. Черно море.

Развитие на района: развиващ се.

Транспортна достъпност: добра.

Поддържане: добро.

Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид: ограничено.

Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: умерено.

Инженерната инфраструктура на района:

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

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНТО ПРАВО НА СТРОЕЖ.

ВИД И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ: предмета на оценка представлява ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за изграждане на трафопост върху площ от 13 кв.м., с размери 5,00/2,60 м в поземлен имот с ид. 04279.601.520, с адрес: гр. Благоевград, целият с площ 64 кв.м, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство.

ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗПОЛОЖЕНИЕ И ДОСТЪПНОСТ: Оценяваното право на строеж се намира в началото на града откъм София, в новоформирания квартал, продължение на кв. „Освобождение“ в района над спортните игрища на ЮЗУ „Неофит Рилски“. Изграждаща се инженерна инфраструктура – ток, вода, канал. Достъпът за ПИ 04279.601.520 се осигурява по асфалтирана улица зад ЮЗУ. Мястото е с наклон в южна посока. Пътищата около обекта са с трайна асфалтирана настилка. Оценката се прави по предложение на Община Благоевград.



III. ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ.

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НОРМАТИВНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

При този метод стойността на имота се определя съгласно Приложение 2 от ЗМДТ и Правилника за прилагане на закона за държавната собственост /ППЗДС/ чл.94 /1/. Справедливата стойност на правото на строеж, е в зависимост от общата стойност на имота, като делът му се определя от местоположението, възможното и действително застрояване, а в последствие и от овехтяването на сградния фонд и др.. Цената на правото на строеж заема 25% от стойността на имотите.

Таблица № 3

За всички сгради, с изключение на производствените и селскостопанските

Категория	Зона					В строит. границ и	Извън границы	Вилна зона	
	I	II	III	IV	V			I кат.	II кат.
София	93,6	74,9	63,2	42,1	28,1	25,7	23,4	65,5	37,4
Варна	88,9	70,2	56,2	42,1	28,1	25,7	23,4	60,8	32,8
Бургас	67,9	58,5	51,5	35,1	23,4	21,1	18,7	51,5	23,4
Стара Загора	63,2	53,8	44,5	33,9	23,4	21,1	18,7	44,5	23,4
Пловдив	58,5	49,1	37,4	32,8	23,4	21,1	18,7	37,4	23,4
I категория, 1 група *	49,1	37,4	30,4	23,4	21,1	18,7	16,4	28,1	21,1
I категория, 2 група **	31,5	22,5	15,8	11,3	0	9,0	6,8	13,5	11,3
II категория	21,6	13,0	10,8	8,6	0	6,5	5,4	8,6	6,5
III категория	11,9	8,6	6,5	0	0	5,4	4,3	6,5	5,4
IV, V категория	6,5	4,3	0	0	0	4,3	3,2	5,4	4,3
VI, VII, VIII категория	3,2	0	0	0	0	2,4	2,2	2,8	2,6

определя се по формулата :

$$ПЦ_{пс} = ДОПС * К_{пз.} \quad \text{и} \quad ДОПС = РЗП * 0.25 * БС * К_{м} * К_{и} * К_{с} \quad \text{съгл. ППЗДС и ЗМДТ, Прил.2 р-л VI}$$

ПЦ пс - Пазарната цена на учреденото Правото на строе съгл. ППЗДС

ДОПС - Данъчна Оценка на Правото на строеж съгл. ЗМДТ, Приложение 2, раздел VI

К пз. - определен съгласно чл. 94. (1) от ППЗДС: съгл. ППЗДС

БС - Базисна данъчна ст-ст според констр и предназн Таблица № 2

Км - Коефициент за местоположение Таблица № 3 ил Таблица № 4

Ки - Коеф.за инфраструктура $K_i = 1 + A + B + V \cdot 1.00$ Таблица № 10Кс - Коеф.за срок на пр.строе $K_s = (1 - 1.05^{-n}) = 1.00$

РЗП - разгъната застроена площ на сградата

Таблица № 2

гаражи - 80 %; в двор 80%

Констру кция	Жилищни сгради		Нежили щни сгради	Нежили щни сгради
	апарт.	къщи		
ПН	4,4	3,7	4,8	4,8
ПМ	7,5	6,4	8,2	8,2
М1	11,0	9,4	12,1	12,1
М2	14,0	12,0	15,4	15,4
М3	17,0	14,5	18,7	18,7

Таблица № 10

Елементи $K_i = 1 + A + B + V + \Gamma$	Значение на елементите		
	има в имота	няма в имота	няма в имота, но има в района
А. Водопровод	0,00	-0,05	-0,03
Б. Канализация	0,00	-0,05	-0,03
В. Електрификация	0,00	-0,07	-0,05
Г. Улична мрежа	0,00	-0,08	-0,08

НОРМАТИВНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

съгласно Приложение 2 от ЗМДТ и Правилника за прилагане на закона за държавната собственост /ППЗДС/ чл.94 /1/

Населено	Вид	Статут	Разгъната	Базисна стойност		Коеф.		Коеф.	Коеф.	Данъчна	Процен	Индиви	Стойност			
НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА	място	предназначение	категория, фун.тип, строит.зона	Застроена площ РЗП м2	тип-я	Базисна Стойност лв/кв.м.	процент за предназначение	процент за нежил ищ.	Базисна Стойн. БС лв/кв.м.	за местополож. Км- зона	за инфраструктура Ки	за срок на пр.на строеж Кс	стойност (лв) ДО			
					табл N1	табл N2	чл.5, ал.4-6	чл.6, ал.1, т.2	чл.14	чл.6, табл.3	чл.15, табл.10	чл.16	чл.13	гл.VII, разд. I		гл.VII, разд. I
ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за изграждане на трафопост в ПИ с ид. 04279.601.520	Бл-град	ТРАФО ПОСТ	категория, 1 група *	13,00	M3	18,70	100,00%	100%	18,70	12,10	1,00	1,00	735	40,00%	1,40	736,772 €
ОБЩО																737 €

1. СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ НА БАЗА ОЧАКВАН ДОХОД ОТ СЪЩЕСТВУВАЩИЯ НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

При този метод стойността на правото на строеж се получава въз основа на очаквания доход от недвижимия имот – съществуваща сграда при следните данни:

- очакван бруто приход от недв. имот – 706 €;
- разходи за стопанисване – 4%;
- лихвена ставка – 8 % /за трафопост/;
- остатъчна експлоатационна годност – 60 години;
- стойност за изграждане на сградата – 8475 евро;
- обезценяване поради строителни недостатъци – 3%;

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за изграждане на трафопост със ЗП – 13 кв.м, в ПИ с ид. 04279.601.520 и Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с ид. 04279.601.520

Право на строеж за гараж в двор			ПЕТНО ЗА ТРАФОПОСТ
1	Остатъчна продължителност на използване	год	60
2	Площ на сграда	м2	13
3	Стойност за изграждане на 1 кв.м. застр.площ	€/м2	652
4	Стойност на сграда и съоръжения	€	8475
5	Обезценяване поради лоша поддръжка и стр.недостатъци	%	3
6	Стойност на сградата	€	8738
7	Фактор ануитетен /50г, 5%/		12,38
8	Лихвена ставка	%	8%
9	Чист приход от сградата без ПС	€	706
10	Приход месечен от ПС и сграда	€/м2	6,00
11	Бруто годишен приход от правото на строеж /ПС/ и сграда = 2*10*12мес.	€	936,00
12	Разходи по стопанисване	%	4%
13	Чист приход от ПС със сграда	€	899
14	Размер на олихвената стойност на правото на строеж /ПС/ = 9/13	€	193
15	Лихвена ставка	%	8%
16	Стойност на правото на строеж /ПС/	€	2413

ОЦЕНКА НА

Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с идентификатор 04279.601.520 по КККР на гр. Благоевград, с площ от **39,80 кв.м.**

Предмет на оценяване е сервитутно право, което следва да се учреди от собственика на имота.

В процеса на изготвянето на проекта са спазени следните нормативни документи:

- Наредба № 8 правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населените места;
- Наредба № 3 от 09.06.2004 г. за устройството на електрическите уредби и електропроводните линии;
- Наредба № 16 за сервитутите на енергийните обекти;
- Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството;
- Правилник за устройство на електрическите уредби - 1982;
- Наредба № 13-1971 за строително – технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар;
- Правилник за извършване и приемане на строителни и електро-монтажни работи;
- Правилник по безопасност на труда при експлоатация на електрическите уредби и съоръжения (Д-01-008).
- Наредба № 16 за сервитута на енергийните обекти.

МЕТОДИКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНА НА СЕРВИТУТНИ ПРАВА ЗА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА В ОБЩИНСКИ/ЧАСТНИ ИМОТИ

1. Общи правила

Видът и местоположението на техническите (инфраструктурни) обекти, се определят в общи и подробни устройствени планове. В случаите когато с влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) е определен сервитут върху общински/частен имот, при разширение на съществуващи и при изграждане на нови въздушни и подземни проводни, на надземни и подземни хидротехнически съоръжения, в полза на трети лица, се изготвя пазарна оценка, с която се определя пазарната стойност.

Пазарната оценка на обезщетенията се определя при прилагане на следните критерии:

1. площта на общинския/частния поземлен имот, включен в границите на сервитута;
2. видовете ограничения на ползването;
3. срок на ограничението;
2. Минимални размери на сервитутните зони

Минимални размери на сервитутните зони			
№	Вид на обект/съоръжение	Минимални размери на сервитутните зони	Предназначение на сервитутната зона
1	Линейни обекти	1. При трасе през урбанизирани територии: по оста на трасето - 1,5 m от едната страна и 0,6 m от другата страна - към сгради. 2. При трасе извън урбанизирани територии: сервитутна ивица по оста на трасето с ширина 4 m, по 2 m от двете страни.	Изграждане, експлоатация и ремонт.
В нашия случай сервитутната ивица е съобразена с Наредба №16 за сервитутите на енергийните обекти. В сервитутната зона не се допуска всякакъв вид застрояване, включително и на спортни стрелбища и военни полигони за стрелба, засаждане на трайни дървесни насаждения, извършване на сондажни работи, търсене, проучване и добив на подземни богатства, паркиране на всички превозни средства, складиране на отпадъци и материали, действия на трети лица върху съоръженията на енергийните обекти, палене на огън и опожаряване на площите след прибиране на селскостопанската продукция, стрелба с ловно и бойно оръжие.			

3. Методика за Пазарна оценка на обезщетенията :

Определят се конкретната градска зона или зони, в които се учредява правото на преминаване.

Определя се на ширината на за изграждане на мрежа. Всички мрежи се третира като линейни обекти с дължина L.

Определяне на дължината на полосата за всеки от трите елемента:

- улици,
- тротоарни настилки и

- зелени площи;

Определяне на площта за отделните зони и съответната цена за право на преминаване.

Формулата за определяне на пазарната стойност на учредените ограничения е следната :
Оценката на сервитута се извършва по следната формула:

$$\text{Ссерв} = \text{Сзем} * \text{Кс} * \text{Ксп}$$

където:

- Ссерв. - пазарна стойност на сервитута
- Сзем. - пазарна стойност на земята
- Кс - коефициент отчитащ срока, за който е учредено ограниченото вещно право с точност до три знака след десетичната запетая

$$\text{Кс} = (1 - 1,05^{-n}),$$

където:

- "n" е броят на годините, за които е учредено правото. **Коефициентът не може да бъде по голям от 0,9**

- Ксп - експертно определян коефициент отчитащ вида на сервитута /за нашия случай е определен на 1/

при отрицателен сервитут е равен на 1,00,

при положителен се определя в зависимост от ограниченията, които сервитута налага на собственика на земята за ползването и е в границите между 0,5 и 1,0

$$\text{Сзем.} = (\text{Стр.} + \text{Ш} + \text{Ст} + \text{Сд}) * \text{Цзем.}$$

където:

Стр - площ на трасето в м²

Ш - площ на шахтите в м²

Ст - площ на таблата в м²

Сд - площ заета от други съоръжения в м²

Цзем.- относителна пазарна стойност на земята в района на преминаване на трасето в лева/ кв.м.

4. Определяне пазарната стойност на земята

За намиране на относителната пазарна цена на земята за съответните райони на сервитута се използва метода на пазарните сравнения /аналога/. При този метод, се използват пазарни коефициенти за извършване на сравнение между аналога и оценяваната земя с цел определяне на пазарната ѝ цена. За прилагането на този метод се налага да се използват като източници на информация, достатъчен брой аналози с подобен на оценявания имот пазарен статус.

Пазарна информация за ПИ, в района на оценяваните имоти е използвана от публикуваната информация в Интернет на адреси: www.imot.bg, www.generalinvest.bg, както следва :

Метод на "Сравнителната стойност"

* оферти ПРОДАВА-ПИ	Предлаг. цена:	РЗП	Цена на кв.м.	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:
Вид имот: ПАРЦЕЛ; Цена: 510 000 € град Благоевград, район: Широк център, Данни: Площ: 5439 кв.м., Газ, ТЕЦ Продава уникален имот - УПИ с площ 5439 кв. м.; местност Бачиново (до Воденицата). Имотът е с одобрен ПУП, устройствена зона 'Ок', (Курортно устройствена зона) и с допустими параметри: височина на застрояване до 10 м: Кинт - 1,50; плътност на застрояване - до 30%; мин. озеленена площ - 50%; начин на застрояване свободно или комплексно (групово). За имота има осигурено ел. захранване и ВиК. Достъп - по асфалтов път. Цена 510 000 Евро; прибл. 100 евро за кв. м. Продавач: Тел.:0888224111, публикувана в 14:48 часа на 12 Август, 2026 год.	510 000 €	5439 кв,м	93,77 €	-0,10 0,00 0,00 0,00 -0,10 0,90	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Корект 84,39 €
Вид имот: ПАРЦЕЛ; Цена: 285 000 € град Благоевград, район: Широк център, под район: Освобождение Площ: 2862 кв.м, Газ, ТЕЦ Виза, УПИ за жилищно строителство, в Благоевград, р-н кв.'Освобождение'. Намира се зад Югозападния университет, до ул.'Дойран'. Има одобрен Работен устройствен план. Подходящ за жилищно строителство. 3 отделни УПИ-та: УПИ1=307,50м2, УПИ2=1167,90м2 и УПИ3=316,70м2. Предвидено е свързано застрояване. Височина Н= до 15м., Коеф на интензивност на застрояване Кинт=2,0; тах Плътност на застрояване=70%; П озел.=30%. Собствениците предпочитат обезщетение. БОКАР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, офис'Н.Рилски', 0887 09 70 73, инж.М.Стаменова Продавач: Тел.:02/910-10-10, http://bokar1.imot.bg публикувана в 12:23 часа на 3 Август, 2026 год.	285 000 €	2862 кв,м	99,58 €	-0,05 0,00 0,00 0,00 -0,05 0,95	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Корект 94,60 €
Вид имот: ПАРЦЕЛ; Цена: 80 000 € град Благоевград, район: Освобождение, Данни: Площ: 762 кв.м, Предлагаме за продажба урегулиран поземлен имот в кв. Освобождение, гр. Благоевград район с бързо развиваща се инфраструктура и отлична локация за инвестиция. Парцелът е с площ от 762 кв.м и е подходящ за жилищно строителство. Кинт 1.20; Плътност 60% Височина до 10 м; Ниско застрояване В непосредствена близост се намират ток, вода и канализация; Районът е спокоен, с лесен достъп и отлична перспектива за развитие. 0877667532, http://bestinvest.imot.bg публикувана в 10:25 часа на 14 Август, 2026 год.	80 000 €	762 кв,м	104,99 €	0,00 0,00 0,00 -0,10 -0,10 0,90	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Корект 94,49 €
		средно:	99,44 €		
		Коригирана средна офертна стойност		0,92	91,16 €
Срок за реализиране на сделка в месеци		15		отбив за оферти	0,90
		Прието за оценката			82,04 €

Сравнителна стойност на ЗЕМЯ

Наименование	Площ	Паз. цена (на кв.м.)	Сравнителна стойност
Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с ид. 04279.601.520 по КККР на гр. Благоевград, с площ от 39,80 кв.м.	39,80 кв,м,	82,04 €	3 265 €
Сравнителна стойност на ЗЕМЯ	40 кв,м,		3 265 €

5. Определяне пазарната стойност на сервитута:

Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с идентификатор 04279.601.520 по КККР на гр. Благоевград, с площ от 39,80 кв.м.

- коефициент отчитащ срока, за който е учредено ограниченото вещно право - K_c – учредява се безсрочно, $K_c = 0,9$ / Коефициентът не може да бъде по голям от 0,9/
- експертно определян коефициент отчитащ вида на сервитута – прието $K_{сп} = 0,75$ / в зависимост от ограниченията, които сервитута налага на собственика на земята за ползването и е в границите между 0,5 и 1,0/
- площ на таблата в m^2 - S_t - няма
- площ заета от други съоръжения в m^2 - S_d - няма

5.3. Пазарната стойност на сервитута:

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СЕРВИТУТНАТА ЗОНА		Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с ид. 04279.601.520 по КККР на гр. Благоевград, с площ от 39,80 кв.м.
Използваната формула за определяне пазарната стойност на земята $Цзсер = Цз \times K_c \times K_{сп}$		
Цзсер е цената на сервитутната зона		
Цз е определената цена на земята на кв.м.		
K_c е корекционен коефициент за броя на годините за които е учредено ограниченото вещно право.		
$K_{сп}$ - експертно определян коефициент отчитащ вида на сервитута		
Показатели	мярка	Стойност
Стойност на земята по сравнителен метод	евро/м2	82,04
Площ на имота (сервитутната зона)	кв.м.	39,80
Пазарна стойност на земята	евро	3 265,36
Остатъчна експлоатационна годност -години	год	безсрочно
K_c - коефициент за броя на годините за които е учредено ограниченото вещно право	коэф.	0,90
$K_{сп}$ - експертно определян коефициент отчитащ вида на сервитута	коэф.	0,75
Коригирана стойност на земята	евро	2204
ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СЕРВИТУТНАТА ЗОНА		2 204 €

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност без ДДС		15.09.2026		
СГРАДА	РЗП /кв.м/		Стойност на ОПС(лв)20%/80%	
ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за изграждане на трафопост в ПИ с ид. 04279.601.520	13,00 кв,м		2 078 €	
ОБЩО	13,00 кв,м		2 078 €	

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СЕРВИТУТНАТА ЗОНА без ДДС		дата	15.9.2026 г.
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн. тегло	
Пазарна стойност на сервитутна зона	2 204 €	100%	2 204 €
ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СЕРВИТУТНАТА ЗОНА без ДДС			2 204 €
в това число:			
Прилежаща сервитутна зона за обслужване на сграда за енергопроизводство, която ще бъде построена в ПИ с ид. 04279.601.520 по КККР на гр. Благоевград, с площ от 39,80 кв.м.	39,80 кв,м		2 204 €

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
по чл. 21 от Закона за независимите оценители

Декларирам, че

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката.

