



ОБЩИНА СВИЩОВ

№ 10
по ТСЗиОА
14.11.2025

Област Свещов, ул. "Цанко Царковски" 2
Тел: 0631 / 60 854
Факс: 0631 / 60 504
Web сайт: www.svishtov.bg
E mail: obshina@svishtov.bg

Изх. № 61 - 00 - 212 14.11 2025г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Вх. № 1064

Дата: 14.11.2025г.
гр. СВИЩОВ

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СВИЩОВ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ Д-Р ГЕНЧО ГЕНЧЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА СВИЩОВ

Относно: Разпореждане с имот – частна общинска собственост (продажба)

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

Във връзка с приетата от Общински съвет – Свищов „Стратегия за управление на общинската собственост в община Свищов за мандат 2023-2027 г.“, с докладна записка до кмета на Община Свищов с рег. индекс № 08-00-1661/05.11.2025 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“ е сведена информация за постъпило е сведена информация за постъпило инвестиционно намерение (рег. индекс 94-3-1815/29.09.2025 г.) от И Кутев, живущ в гр. Свищов, ул. „1“, с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.704.132 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, ул. „Стъклен“, по кадастрална карта и кадастрални регистри.

Платена е такса в размер на 40 лв. в полза на Община Свищов с основание: Молба за започване на производство по продажба на общински имот.

Обектът на инвестиционното намерение и докладната записка представлява поземлен имот с идентификатор 65766.704.132 (шест пет седем шест шест точка седем нула четири точка едно три две), с площ 824 кв.м. (осемстотин двадесет и четири квадратни метра), с начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10m), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, при граници: 65766.704.133, 65766.312.12, 65766.704.149, 65766.704.131, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, улица “Седемнадесета”, по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

След постъпване на инвестиционното намерение в архивите на общината е извършена документална проверка, както следва:

Имот стар № 037057, местност „Стъклен 1“ е предоставен за ползване на А Кутев с Протокол за въвод във владение от 30.12.1963 г. по параграф 4 и не е подавано заявление за покупка в законния срок.

Подробния устройствен план – План за регулация и застрояване, зона „Изток“, одобрен със Заповед № 282/20.03.1989 г. на Кмета на Общината, с неприложена регулация разделя имот стар № 037057 на два нови поземлени имота:

- с идентификатор 65766.704.132, с площ 824 кв.м., записан в кадастралния регистър „неустановен собственик“представляващ незастроен неурегулиран имот в регулация.

- с идентификатор 65766.312.12, с площ 812 кв.м., с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, трайно предназначение на територията: Земеделска, записан в кадастралния регистър „стопанисва общината“. Имотът е образуван от останалите части на старите имоти с кад. № № 37056, 37057 и 37058.

Имот с идентификатор 65766.704.132 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9662/06.10.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 2220/07.10.2025 г., акт № 38, том VII, дело № 1156).

Имот с идентификатор 65766.704.132 е посетен на място и се констатира, че се стопанисва и обработва.

Данъчната оценка на имота е 6 023.40 лв./3 079.72 € (шест хиляди двадесет и три лева, четиридесет стотинки/три хиляди седемдесет и девет евро, седемдесет и два евро цента) съгласно удостоверение (изх.№5408002038/06.10.2025 г.) на отдел „Общински приходи“.

Продажбата на имот, частна общинска собственост се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, по пазарна цена, определена от оценител на имоти по реда на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и при спазване на изискванията на чл 72 и чл. 74, ал. 2 от ЗС.

Съгласно разпоредбата на член 74, изр. 2 от ЗС, лицето, упражняващо фактическата власт върху имот, следва да бъде квалифицирано като добросъвестен владеец, а правата му се уреждат като на добросъвестен подобрител. За направените от него подобрения, може да претендира за сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на тези подобрения. Ето защо, извършените от него подобрения следва да бъдат оценени и в случай, че закупи имота, да му бъдат приспаднати или заплатени от друг кандидат-купувач, закупил имота.

Справедливата пазарна стойност на имота съгласно изготвена експертна оценка е 9 531.00 лв. (девет хиляди петстотин тридесет и един лева)/4 873.12 € (четири хиляди осемстотин седемдесет и три евро и дванадесет евро цента), без ДДС, включваща стойността на земята – 6 251.00 лв. (шест хиляди двеста петдесет и един лева)/3 196.09 € (три хиляди сто деветдесет и шест евро и десет евро цента) и стойността на трайни насаждения и подобрения – 3 280.00 лв. (три хиляди двеста и осемдесет лева) /1 667.04 € (хиляда шестстотин шестдесет и седем евро и четири евро цента).

С оглед на постъпилото инвестиционно намерение, имота е включен като обект пореден номер № 84 от точка А на раздел III на „Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост в Община Свищов през 2025 година“, приета с Решение № 350/30.01.2025 г., Протокол № 30 на Общински съвет - Свищов и с горепосочената докладна записка е изложено становище, че продажбата на въпросния имот е необлагаема сделка по ЗДДС (Имотът е земеделска земя), като същата е законово възможна чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Като допълнителен мотив, продажбата е дефинирана като приходоизточник за общинския бюджет.

Въз основа на гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 34, ал. 4 и чл. 35, ал. 1 от Закон за общинската собственост (ЗОС), член 74, изр. 2 от Закон за собствеността (ЗС), чл. 26 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на община Свищов (НРПУРСОС) и във връзка с докладна записка с рег. индекс № 08-00-1661/05.11.2025 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“, предлагам Общински съвет – Свищов да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Дава съгласие за продажба, чрез публичен търг с тайно наддаване, на недвижим имот, актуван с Акт за частна общинска собственост №9662/06.10.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 2220/07.10.2025 г., акт № 38, том VII, дело № 1156), представляващ поземлен

имот с идентификатор 65766.704.132 (шест пет седем шест шест точка седем нула четири точка едно три две), с площ 824 кв.м. (осемстотин двадесет и четири квадратни метра), с начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10m), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, при граници: 65766.704.133, 65766.312.12, 65766.704.149, 65766.704.131, с адрес: гр. Свишов, ЕКАТТЕ 65766, улица "Седемнадесета", по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, **при начална тръжна цена – 9 531.00 лв. (девет хиляди петстотин тридесет и един лева)/4 873.12 € (четири хиляди осемстотин седемдесет и три евро и дванадесет евро цента), без ДДС,** включваща стойността на земята – 6 251.00 лв. (шест хиляди двеста петдесет и един лева)/3 196.09 € (три хиляди сто деветдесет и шест евро и девет евро цента) и стойността на трайни насаждения и подобрения – 3 280.00 лв. (три хиляди двеста и осемдесет лева) /1 667.04 € (хиляда шестстотин шестдесет и седем евро и четири евро цента), представляваща пазарната цена, определена от оценител на имоти по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС на недвижимият имот.

Сделката е необлагаема по ЗДДС (Имотът е земеделска земя).

II. В изпълнение на Решението по т. I, възлага на кмета на Община Свишов да предприеме необходимите действия по реда на ЗОС и НРПУРСОС, при спазване изискванията на чл. 74, изр. 2 от Закона за собствеността.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Докладна записка с рег. индекс № 08-00-1661/05.11.2025 г.;
2. Инвестиционно намерение с рег. индекс 94-3-1815/29.09.2025 г.;
3. Приходна квитанция №0000001273/29.09.2025 г.;
4. Скица № 15-2940403-22.10.2025 г. за имот с идентификатор 65766.704.132 на Служба по геодезия, картография и кадастр – гр. Велико Търново;
5. Удостоверение за данъчна оценка (изх. №5408002038/06.10.2025 г.);
6. Акт за частна общинска собственост № 9662/06.10.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свишов (вх. рег. № 2220/07.10.2025 г., акт № 38, том VII, дело № 1156);
7. Експертна оценка (инж. Кс Генов – оценител на недвижими имоти) от 13.11.2025 г.

Д-Р ГЕНЧО ГЕНЧЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СВИШОВ



Съгласувано с:

Заместник кмет „БИП“:

Юриисконсулт.

Директор дирекция „УССД“:

**ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА СВИЩОВ**

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Ст. Цанкова, ст. експерт – дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“, Община Свищов

ОТНОСНО: Изготвяне на предложение до Общински съвет – Свищов за разпореждане с имот – частна общинска собственост (продажба)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

В Община Свищов има постъпило инвестиционно намерение (рег. индекс 94-3-1815/29.09.2025 г.) от Ив Кутев, живущ в гр. Свищов, ул. ' с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.704.132 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, местност „Стъклен“, по кадастрална карта и кадастрални регистри.

В същото желас, при съгласие от страна на Община Свищов, да бъде започната процедура за продажба на посочения имот. Платена е такса в размер на 40 лв. в полза на Община Свищов с основание: Молба за започване на производство по продажба на общински имот.

Обектът на инвестиционното намерение и докладната записка представлява поземлен имот с идентификатор 65766.704.132 (шест пет седем шест шест точка седем нула четири точка едно три две), с площ 824 кв.м. (осемстотин двадесет и четири квадратни метра), с начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10m), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, при граници: 65766.704.133, 65766.312.12, 65766.704.149, 65766.704.131, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, улица „Седемнадесета“, по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед.

След постъпване на инвестиционното намерение в архивите на общината е извършена документална проверка, както следва:

Имот стар № 037057, местност „Стъклен 1“ е предоставен за ползване на А с Протокол за въвод във владение от 30.12.1963 г. по параграф 4 и не е подавано заявление за покупка в законния срок.

Подобния устройствен план – План за регулация и застрояване, зона „Изток“, одобрен със Заповед № 282/20.03.1989 г. на Кмета на Общината, с неприложена регулация разделя имот стар № 037057 на два нови поземлени имота:

- с идентификатор 65766.704.132, с площ 824 кв.м., записан в кадастралния регистър „неустановен собственик“представляващ незастроен неурегулиран имот в регулация.

- с идентификатор 65766.312.12, с площ 812 кв.м., с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, трайно предназначение на територията: Земеделска, записан в кадастралния регистър „стопанисва община“. Имотът е образуван от останалите части на старите имоти с кад. № № 37056, 37057 и 37058.

Имот с идентификатор 65766.704.132 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9662/06.10.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 2220/07.10.2025 г., акт № 38, том VII, дело № 1156).

Имот с идентификатор 65766.704.132 е посетен на място и се констатира, че се стопанисва и обработва.

Данъчната оценка на имота е 6 023.40 лв./3 079.72 € (шест хиляди двадесет и три лева, четиридесет стотинки/три хиляди седемдесет и девет евро, седемдесет и два евро цента) съгласно удостоверение (изх.№5408002038/06.10.2025 г.) на отдел „Общински приходи“.

Продажбата на имот, частна общинска собственост се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, по пазарна цена, определена от оценител на имоти по реда на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС). при спазване на изискванията на чл. 72 и чл. 74, ал. 2 от Закона за собствеността (ЗС).

Съгласно разпоредбата на член 74, изр. 2 от ЗС, лицето, упражняващо фактическата власт върху имот, следва да бъде квалифицирано като добросъвестен владеец, а правата му се уреждат като на добросъвестен подобрител. За направените от него подобрения, може да претендира за сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на тези подобрения. Ето защо, извършените от него подобрения следва да бъдат оценени и в случай, че закупи имота, да му бъдат приспаднати или заплатени от друг кандидат-купувач, закупил имота.

Продажбата на същия с необлагаема сделка по ЗДДС (Имотът е неурегулиран поземлен имот в регулация) и е законово реализируема на основание чл. 34, ал. 4 и чл. 35, ал. 1 от (ЗОС), чл. 74, ал. 2, изречение второ от Закона за собствеността (ЗС), чл. 26 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на община Свищов (НРПУРСОС), след решение на общински съвет.

Реализирането на сделката ще осигури приходи в общинския бюджет.

Въз основа на горесизложеното, считам за законосъобразно и целесъобразно имот с идентификатор 65766.704.132, да бъде включен като нов обект с пореден № 84 от точка А на раздел III в “Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост в Община Свищов през 2025 година”, приета с Решение № 350/30.01.2025 г., Протокол № 30 на Общински съвет – Свищов и чрез кмета на общината да бъде внесено предложение до Общински съвет – Свищов за даване на съгласие за продажба, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, при начална тръжна цена, представляваща пазарната цена на имота (с идентификатор 65766.704.132), възложена от Кмета на общината и изготвена от оценител на имоти, по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Инвестиционно намерение с рег. индекс 94-3-1815/29.09.2025 г.;
2. Приходна квитанция №0000001273/29.09.2025 г.;
3. Скица № 15-2940403-22.10.2025 г. за имот с идентификатор 65766.704.132 на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;
4. Удостоверение за данъчна оценка (изх.№5408002038/06.10.2025 г.);
5. Акт за частна общинска собственост № 9662/06.10.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 2220/07.10.2025 г., акт № 38, том VII, дело № 1156).

С уважение:

С. Цанкова – ст. експерт, дирекция „УССД“, Община Свищов

Съгласувано с:

Заметник-кмет :БИ

Юрисконсулт

Директор дирекция „УССД“:

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА СВИЩОВ

ОБЩИНА - СВИЩОВ
Регистрационен индекс и дата
44.3 - 1815 / 29.09.20

ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

за закупуване на имоти с идентификатори 65766.704.132

местност „Стъклен“

от Ие Кутев
адрес: гр. Свищов, ул. ,
тел:

Г-н Генчев,
Желая да закупя ПИ 65766.704.132 (стар № 35057), м. Стъклен. Имотът е даден по постановление на баща ми А1 Кутев. Стария имот е разделен на два нови, тъй като по-голямата част попада в регулация, а частта със сградата, за която имам строително разрешение попада извън регулация. Моля, да разрешите да бъде започната процедура по закупуването на земята.

дата: 29.09.2025 г.
гр. Свищов

С уважение:
/И1 Кутев/

РАЗПИСКА ЗА БЕЗКАСОВО ПЛАЩАНЕ : номер:0000001273 : дата:29.09.2025 г.

Организация: Община Свищов адрес: ул."Цанко Церковски"2
БУЛСТАТ 000133965 ПОЛ Генчо : Генчев

да се приеме от: Ил Кутев адрес: гр. Свищов,
БГН

Плащане на такси

N.Наименование на стоката/услугата.	Марка	Кол.	Ед.цена	Стойност	ДДС%
-------------------------------------	-------	------	---------	----------	------

1.Молба за започване на производство	Бр	1.000	40.00	40.00	
по продажба на общински имот					

словами: четиридесет лева.

сума: 40.00 лв.

ДДС: 0.00 лв.

Всичко: 40.00 лв.

Начин на плащане: С "ПОСРЕДНИК" /ИЛ/

Платено от: ☒ /ИЛ/ Кутев/ Составил:

Приложение към РАЗПИСКА ЗА БЕЗКАСОВО ПЛАЩАНЕ 0000001273/29.09.2025

Дебит с/ка	Кредитна с/ка	Кр. ан с/ка	Дума
	7051	70512711	40.00
		Всичко	40.00
Всичко в евро:			20.45 евро



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2940403-22.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 65766.704.132

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Свищов, общ. Свищов, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед №РД-18-10/12.02.2009 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

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

Адрес на поземления имот: гр. Свищов, ул. СЕДЕМНАДЕСЕТА

Площ: 824 кв.м

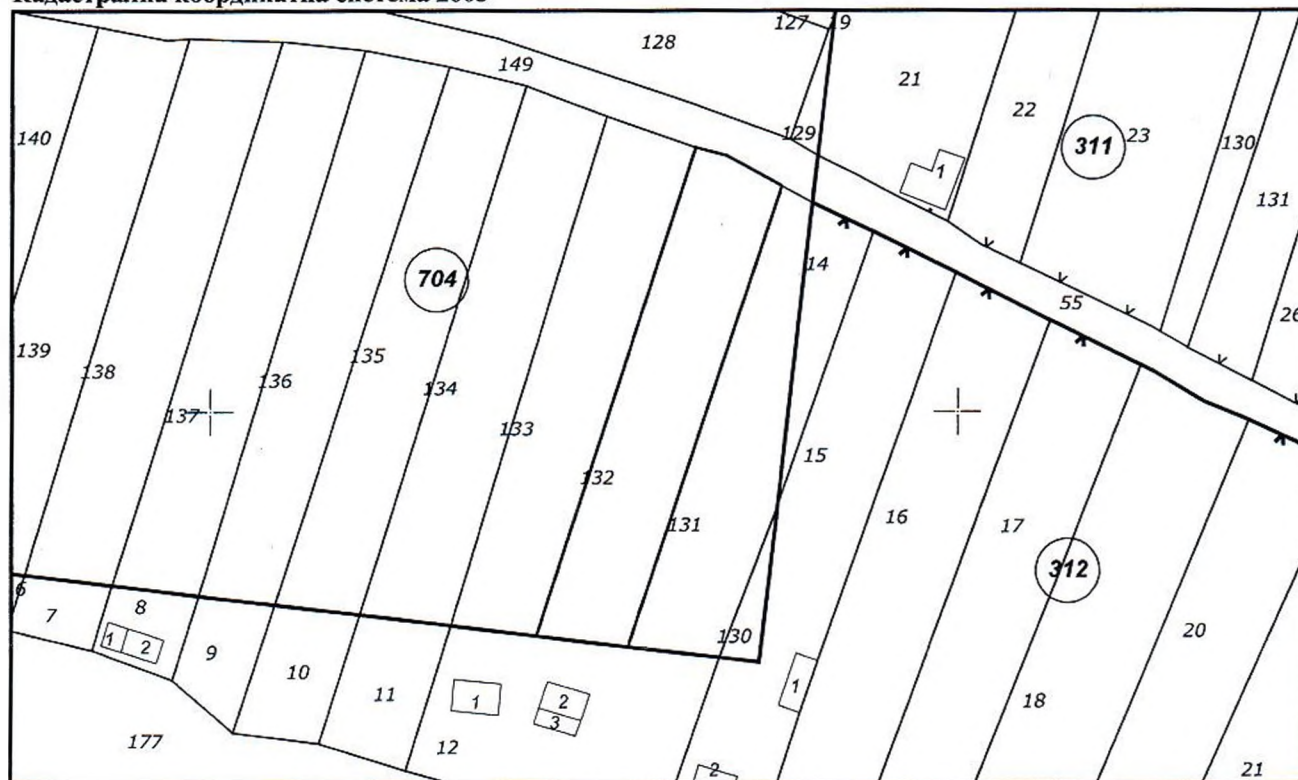
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **няма**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 65766.704.133, 65766.312.12, 65766.704.149, 65766.704.131

Собственици по данни от КРНИ:
000133965, ОБЩИНА СВИЩОВ

Скица №15-2940403-22.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-827492-22.10.2025 г.
Код за достъп: c71ae72ad9a2



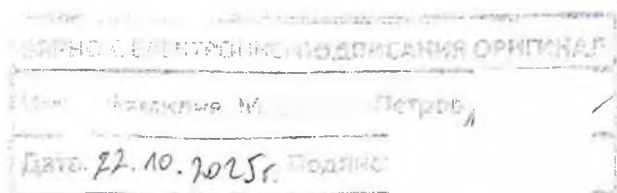
Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 38, том VII, рег. 2220, дело 1156 от 07.10.2025г.,
вписан в Служба по вписванията гр.Свищов

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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





ОБЛАСТ В.ТЪРНОВО
ОБЩИНА СВИЩОВ
5250 гр.СВИЩОВ ул.ЦАНКО ЦЕРКОВСКИ № 2

Изм. № 5408002038 / 06.10.2025 г.
РНУ: e7d2ad56-4927-4a82-9392-63067b196336

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА СВИЩОВ

ЕИК по БУЛСТАТ 000133965

Адрес за кореспонденция
ул. ЦАНКО ЦЕРКОВСКИ № 2, гр. СВИЩОВ 5250

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 5250 гр.СВИЩОВ ул.СЕДЕМНАДЕСЕТА, кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 65766.704.132 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 65766.704.132	824,00			1/1	6023.40 лв. 3079.72 €	6023.40 лв. 3079.72 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 6023.40 лв. / 3079.72 € словом: ШЕСТ ХИЛЯДИ ДВАДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ТРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 72 ЕВРО ЦЕНТА
за собственика е: 6023.40 лв. / 3079.72 € словом: ШЕСТ ХИЛЯДИ ДВАДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ТРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 72 ЕВРО ЦЕНТА

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверяваме, че лицата - собственици/ ползватели 1.ОБЩИНА СВИЩОВ, ЕИК 000133965-НЯМА НЕПОГАСЕНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ИМОТА. Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025г.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5408002038/06.10.2025 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СВИЩОВ, актуални към 06.10.2025 г.

Подпис:
Издам: Е



лх 2257



Служба по вписванията гр. Свищов
П.с. рег. № 2220
38 том VII/досъ № 1150

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СВИЩОВ ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО



УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

Вписване по ЗС/НВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА
д-р Генчо Генчев
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фамилия/

А К Т № 9662

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 9662

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	06.10.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1, чл. 3, ал. 3 и чл. 59, т. 1 от ЗОС, Скица № 15-2317129-03.10.2025 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. Велико Търново
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 65766.704.132 (шест пет седем шест шест точка седем нула четири точка едно три две), целият с площ 824 кв.м. (осемстотин двадесет и четири квадратни метра), с начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10m), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: няма
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Свищов, гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, поземлен имот с идентификатор 65766.704.132, ул."Седемнадесета" по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение на КККР със заповед
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	65766.704.133, 65766.312.12, 65766.704.149, 65766.704.131
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6 023.40 лв./3 079.72 € (шест хиляди двадесет и три лева, четиридесет стотинки/три хиляди седемдесет и девет евро и седемдесет и две евро цента)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	-
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Свищов - Чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: С ЦАНКОВА - СТАРШИ ЕКСПЕРТ "ТООС": <div style="text-align: right;">/ПОДПИС/</div>	
<p>11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Подробният устройствен план - План за регулация и застрояване, зона Изток, одобрен със Заповед № 282/20.03.1989 г., с неприложена регулация /отменен/ разделя имот стар № 37057, местност "Стъклен 1" на два нови имота с идентификатори 65766.704.132 и 65766.312.12, с площ 812 кв.м., с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, трайно предназначение на територията: земеделска по кадастрална карта и кадастрални регистри. Имот с идентификатор 65766.312.12 е образуван от останалите части на старите имоти с кад. № 37056, 37057 и 37058.</p> <p>Съгласувано с: Юрисконсулт: Дир. дирекция „УССД“:</p>	

К . Генов – гр. Свищов, ул. “
Оценител на недвижими имоти и земеделски земи – тел.: 000, 123 123

290

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

на поземлен имот с идентификатор 65766.704.132, намиращ се в
гр. Свищов, ул. „Седемнадесета“

Възложител:

Община гр. Свищов

Оценител:

Инж. К. Генов – Сертификат за оценителска
правоспособност № 1001011266/14.12.2009 г., издаден
от КНОБ

13.11.2025 г., гр. Свищов.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Резюме на оценката

II. Експертна оценка:

Възложител

Изпълнител

Цел на оценката

Предназначение на оценката

Валидност на оценката

Стандарти на стойността

Характеристика на района

Характеристика на имота

Оценка на имота

Заклучение за справедливата пазарна стойност на имота

Допускания и ограничителни условия

III. Приложения:

-Копие от сертификата на оценителя.

-Копие от използваните документи

I. Резюме на оценката:

1. Възложител: Община Свищов

2. Изпълнител инж. К Генов – гр. Свищов, ул. Г

Сертифициран оценител: Инж. К Генов – сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100332/16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, издаден от КНОБ

Сертифициран оценител: Инж. К Генов – Сертификат за оценителска правоспособност № 1001011266/14.12.2009 г., издаден от КНОБ

Дата на огледа: 07.11.2025 г.

Дата на оценката: 13.11.2025 г.

Валидност на оценката: 10.05.2026 г

Обект на оценка: Незастроен ПИ с идентификатор 65766.704.132, намиращ се в гр. Свищов, улица „Седемнадесета”

Собственик: Община Свищов

Правно основание:

АЧОС № 9662/06.10.2025 г., Скица на поземлен имот № 15-2940403/22.10.2025 г., издадена от СГКК гр. В. Търново, Инвестиционно намерение 94-3 1815/29.09.2025 г. от И в Кутев за покупка на имота,

- Площ на имота: 824 м²
- Трайно предназначение на територията: Урбанизирана
- Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 м./
- Устройствена зона в която се намира имота: Четвърта

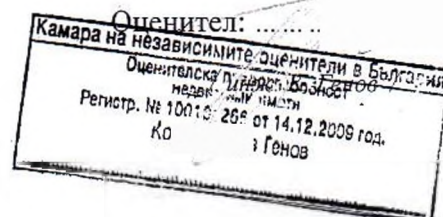
Резултати от оценката:

№	Имот №, землище гр. Свищов	Местност	Площ /дка/	Категория на земята	Справедлива пазарна стойност на имотите /лв./	Такса за оценката /лв./
1	ПИ 65766.702.132	улица Седемнадесета	0,824	---	6 251 лв.	290,00
2.	Насаждения и подобрения в имота				3 280 лв.	
Всичко:			0,824 дка		9 531 лв.	290,00

Справедлива пазарна стойност на имота с насажденията и подобренията в него:	9 531 лв.
Словом: /Девет хиляди петстотин тридесет и един лева/	

Забележка!

За извършване на пазарната оценка не е представен анализ на правното състояние или правно становище за обекта на оценка, поради което оценката се основава на обстоятелства и факти, описани в представените от Възложителя документи.



II. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА на поземлен с идентификатор 65766.704.132, намиращ се в гр. Свищов, ул. Седемнадесета

1. Възложител: Община Свищов

2. Изпълнител: ЕТ “Сигма 96 – К Генчев “ гр. Свищов

Сертифициран оценител: Инж. К. з Генов – лиценз № 4902/ 3.08.1996 г.,
издаден от Агенция за Приватизация; -сертификат за
оценителска правоспособност № 1001011266/14.12.2009 г.
издаден от КНОБ

3. Цел на оценката:

Да се определи справедливата пазарна стойност на поземления имот представляващ:

Незастроен ПИ с идентификатор 65766.704.132, намиращ се в град Свищов, улица „Седемнадесета”.

4. Предназначение на оценката:

Настоящата оценка е нужна да послужи като база за продажба на оценявания недвижим имот.

Оценката е иницирана от И. Кутев, имащ инвестиционно намерение да го закупи, като той е собственик на засадените в имота насаждения и направени подобрения!!

Правно основание:

АЧОС № 9662/06.10.2025 г., Скица на поземлен имот № 15-2940403/22.10.2025 г., издадена от СГКК гр. В. Търново, Инвестиционно намерение 94-3 1815/29.09.2025 г. от И Кутев за покупка на имота,

5. Валидност на оценката:

Валидността на оценката е до 10.05.2026 г. и до значителна промяна в негативна посока на макроикономическите условия– основен лихвен процент, месечна инфлация и съотношение долар/лев.

6. Приложени стандарти на стойността

Справедлива пазарна цена: сумата в лева, за която един актив може да бъде заменен при пряка сделка между еднакво информирани и желаещи осъществяването на сделката купувач-продавач.

Използвани подходи на оценка:

Приходен подход: При този метод стойността на оценявания обект се формира от дисконтирането на парични потоци от бъдещи наеми за имота.

Сравнителен метод: Този метод се основава на непосредственото сравняване на оценявания обект с подобни продадени такива.

7. Характеристика на района, в който се намира оценявания имот:

-функционален тип на гр. Свищов

съгласно ЕКНМ П

-Устройствена зона в която се намира имота: Четвърта

-рискови фактори:

-Опасност от свлачища и наводнения няма

-екологични условия нормални

8.Характеристика на оценявания имот:

- Площ на имота: 824 м2
- Трайно предназначение на територията: Урбанизирана
- Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 м./

Оценяваният недвижим имот се намира в землището на град Свищов, улица „Седемнадесета“ – в североизточната част на гр. Свищов – южно в близост до автомобилния път Свищов – с. Вардим – гр. Бяла. Достъпът до имота се осъществява по асфалтираната улица „Седемнадесета“, който път се намира в задоволително техническо състояние.

Имотът е засаден частично с лозови насаждения с носеща конструкция от железобетонни и дървени колове и поцинкована тел с възраст около 15 години; както и с четири плодни дървета – 2 бадема и 2 череши със средна възраст около 10 години.

Лозето е поддържано и се намира в добро агротехническо състояние! То се състои от специална колекция винени и десертни сортове!

Незалесената част от терена е обрасла с излишни храсти и треви, чиито разчистване е скъпо и трудоемко!

Пазарът с подобни имоти в района на горе посочения имот не е развит поради икономическата и демографската криза.



Изглед в имота

9.0 Стойност на имота /земя и насаждения/:

9.1 Стойност на имота по сравнителния метод:

При определяне стойността на земята прилагаме метода за посредственото сравняване / сравнителен метод /:

Таблица № 1

Ниви от-до	От 3 до 6 дка	От 6 до 10 дка	Над 10 дка	Над 20 дка	Над 50 дка
Категория:	лв./дка	лв./дка	лв./дка	лв./дка	лв./дка
VI	1 225	1 250	1 275	1 300	1 325

Таблица № 2

№	Имот с идентификатор, землище Свищов	Площ / дка /	Категория земя	Цена за 1,00 дка / лв./дка /	Корекционен коефициент за пригаждане	Стойност на имота по сравнителния метод / лв. /
1.	65766.704.132	0,824	----	1 255	6,50	6 720 лв.
	Общо:	0,824 дка			Всичко:	6 720 лв.

Стойност на насажденията и подобренията в имота:

1. Лозови насаждения с конструкция от бетонни и акациеви колове и поцинкована тел:

15 броя лози x 40 лв./бр. x 0,80 /годност/ = 480 лева.

2. Плодни дървета:

В имота има засадени 4 броя плодни овощни дървета – бадеми 2 броя и две череши. Дърветата се намират в много добро състояние.

4 бр. x 150 лв./бр. = 600 лева

3. Подобрения в имота – железобетонни и дървени колове, лозарска тел и оградна мрежа на имота: 2 200 лева

Стойност на насажденията и подобренията в имота: 3 280 лева.

9.2 Стойност на земята по приходния метод:

Този метод се основава на дисконтирането на потоци от бъдещи нетни доходи от наем за оценявания имот. Наемът е определен съобразно с пазарните условия в момента и големината и категорията на земята.

$$EW = RE \cdot V, \text{ като:}$$

EW – стойност на имота; RE – чист год. Доход; V – множител на обекта

Разглеждан експлоатационен период: – разглеждам експлоатационен период 50 г..

Приета лихвена ставка 5,50 % - $V = 16,931$

Таблица № 3

№	Имот с идентификатор, землище Свищов	Площ /дка /	Годишен наем / лв./дка/	Множител на имота	Корекционен коефициент за пригаждане	Стойност по приходния метод / лева /
1	65766.704.132	0,824	86,73	16,931	5,00	6 050 лв.
	Всичко:					6 050 лв.

10. Заключение за справедливата пазарна стойност на имота:

Приемам тежест на методите за оценка:

-сравнителен метод -30 %
-приходен метод -70 %

Таблица № 4

№	Имот с идентификатор, землище Свищов	Площ на имота / дка /	Стойност по сравнителния метод / лв. /	Стойност по приход- ния метод / лв. /	Справедлива пазарна стойност на земята / лв. /
1	65766.704.132	0,824	6 720	6 050	6 251 лева
Справедлива пазарна стойност на имота / земя без насаждения и подобрения върху нея/:					6 251 лева
Справедлива пазарна стойност на имота / земя без насаждения и подобрения върху нея/:					3 196,08 евро
Справедлива пазарна стойност на насажденията и подобренията в имота:					3 280 лева
Справедлива пазарна стойност на насажденията и подобренията в имота:					1 677,04 евро
Справедлива пазарна стойност на имота с насажденията и подобренията върху него:					9 531 лева
Справедлива пазарна стойност на имота с насажденията и Подобренията върху него:					4 873,12 евро

Такса за направа на оценката: 290 лева.

11. Източници на информация:

-ценова информация от пазара

12. Допускания и ограничаващи условия:

-Оценителят лично е направил огледа на място и не е скрил умишлено никаква информация за оценявания имот.

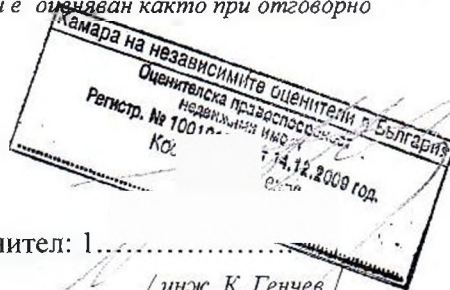
-Оценителят не поема отговорност за проблеми от юридически характер, оказващи влияние върху оценявания имот или правото на собственост върху него. Той е оценяван както при отговорно владение.

13. Приложение:

- Копие от сертификата на оценителя.
- Копие от ползваните документи.

Оценител: 1.....

/инж. К. Генчев/



13.11.2025 г., гр. Свищов.

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101266 от 14 декември 2009 год

К

ГЕНОВ

роден на

, община Свищов

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 4902 от 13.08.1996 год. от Агенцията за приватизация



Симов

Председател на УС на КН ОБ

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Идентификационен номер
Регистр. № 100101266 от 14.12.2009 год.
К Генев

43.11.2025