



ОБЩИНА СВИЩОВ

№ 10
ИК по ТСУОА
13.06.2025

ул. Царя Царкобана 2
Тел.: 0631 / 60 854
Факс: 0631 / 60 504
E-mail: www.svishtov.bg
ul: obshinai@svishtov.bg

Плх. № 61-00-96 13.06. 2025 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 877
Дата: 13.06.2025 г.
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 № 08-00-901/10.06.2025 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“ е сведена информация за постъпило инвестиционно намерение (рег. индекс 94-з-975/30.05.2025 г.) от М Г Петров, живущ в гр. Свищов, ул. „[]“ № [], с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.36.37 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, местност „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 65766.36.37 (шест пет седем шест шест точка три шест точка три седем), с площ 410 кв.м. (четиристотин и десет квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята при неполивни условия: 6 (шеста), трайно предназначение на територията: Земеделска, предишен идентификатор: 65766.36.6, номер по предходен план: 036384, при граници: 65766.36.177, 65766.36.178, 65766.36.154, 65766.36.11, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „Стъклен“, 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: Заповед № 18-13950-09.12.2021 г. на Началник на СГКК – Велико Търново.

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

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Стъклен“, одобрен със Заповед № ОА04-5913/28.07.2017 г. на Областен управител Велико Търново за стар имот кад. № 036384 е образуван нов поземлен имот с идентификатор 65766.36.37, с площ 410 кв.м.

Имот с идентификатор 65766.36.37 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9210/27.04.2022 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 932/03.05.2022 г., акт № 92, том III, дело № 467).

Имот с идентификатор 65766.36.37 е посетен на място и се констатира, че не се стопанисва и обработва, обрасъл е с диворастящи храсти.

Данъчната оценка на имота е 69.30 лв. (шестдесет и девет лева, тридесет стотинки) съгласно удостоверение (изх. № 5408001108/03.06.2025 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).

Справедливата пазарна стойност на имота съгласно изготвена експертна оценка е 1 624.00 лв. (хиляда шестстотин двадесет и четири лева), без ДДС.

С оглед на постъпилото инвестиционно намерение, имота е включен като обект пореден номер № 67 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 Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 34, ал. 4 и чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 26 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на община Свищов (НРПУРСОС) и във връзка с докладна записка с рег. индекс № 08-00-901/10.06.2025 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 №9210/27.04.2022 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 932/03.05.2022 г., акт № 92, том III, дело № 467), представляващ поземлен имот с идентификатор 65766.36.37 (шест пет седем шест шест точка три шест точка три седем), с площ 410 кв.м. (четиристотин и десет квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята при неполивни условия: 6 (шеста), трайно предназначение на територията: Земеделска, предишен идентификатор: 65766.36.6, номер по предходен план: 036384, при граници: 65766.36.177, 65766.36.178, 65766.36.154, 65766.36.11, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност “Стъклен”, 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: Заповед № 18-13950-09.12.2021 г. на Началник на СГКК – Велико Търново, при начална тръжна цена – 1 624.00 лв.

(хиляда шестстотин двадесет и четири лева), без ДДС, 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 Свищов да предприеме необходимите действия по реда на ЗОС и НРПУРСОС.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Докладна записка с рег. индекс № 08-00-901/10.06.2025 г.;
2. Инвестиционно намерение с рег. индекс 94-з-975/30.05.2025 г.;
3. Приходна квитанция №0000156572/30.05.2025 г.;
4. Скица № 15-901872-03.06.2025 г. за имот с идентификатор 65766.36.37 на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;
5. Удостоверение за данъчна оценка (изх. № 5408001108/03.06.2025 г.);
6. Акт за частна общинска собственост № 9210/27.04.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 932/03.05.2022 г., акт № 92, том III, дело № 467);
7. Експертна оценка от 05.06.2025 г. (доц.д-р Красимир Кунев).

Д-Р ГЕНЧО ГЕНЧЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СВИЩОВ



Съгласувано с:

Заместник-кмет „СФП“:

Юрисконсулт:

Директор дирекция „УССД“:

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА СВИЩОВ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Стефанка 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-з-975/30.05.2025 г.) от М Гѐ Петров, живущ в гр. Свищов, ул. „ „ № , с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.36.37 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, местност „Стъклен“, по кадастрална карта и кадастрални регистри.

В същото желае, 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 65766.36.37 (шест пет седем шест шест точка три шест точка три седем), с площ 410 кв.м. (четиристотин и десет квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята при неполивни условия: 6 (шеста), трайно предназначение на територията: Земеделска, предишен идентификатор: 65766.36.6, номер по предходен план: 036384, при граници: 65766.36.177, 65766.36.178, 65766.36.154, 65766.36.11, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „Стъклен“, 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: Заповед № 18-13950-09.12.2021 г. на Началник на СГКК – Велико Търново.

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

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Стъклен“, одобрен със Заповед № ОА04-5913/28.07.2017 г. на Областен управител Велико Търново за стар имот кад.№036384 е образуван нов поземлен имот с идентификатор 65766.36.37, с площ 410 кв.м.

Имот с идентификатор 65766.36.37 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9210/27.04.2022 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 932/03.05.2022 г., акт № 92, том III, дело № 467).

Имот с идентификатор 65766.36.37 е посетен на място и се констатира, че не се стопанисва и обработка, обрасъл е с диворастящи храсти.

Данъчната оценка на имота е 69.30 лв. (шестдесет и девет лева, тридесет стотинки) съгласно удостоверение (изх. № 5408001108/03.06.2025 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).

Продажбата на същия е необлагаема сделка по ЗДДС (Имотът е земеделска земя) и е законово реализируема на основание чл. 34, ал. 4 и чл. 35, ал. 1 от ЗОС, 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 65766.36.37, да бъде включен като нов обект с пореден **№ 67** 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, 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 65766.36.37), 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-з-975/30.05.2025 г.;
2. Приходна квитанция №0000156572/30.05.2025 г.;
3. Скица № 15-901872-03.06.2025 г. за имот с идентификатор 65766.36.37 на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;
4. Удостоверение за данъчна оценка (изх. № 5408001108/03.06.2025 г.);
5. Акт за частна общинска собственост № 9210/27.04.2025 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 932/03.05.2022 г., акт № 92, том III, дело № 467).

С уважение:

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

Съгласувано с:

Заместник-кмет „СФП“:

Юрисконсулт:

Директор дирекция „УССД“:

И
От: МП

Уважаеми Господин Кмет,

Аз, заедно с моя брат – П. Г. Петров, и баща ни – Г. П. Георгиев притежаваме съседни ПИ с идент. № 65766.36.176, 65766.36.177 и 65766.36.178.

Воден от предходното моля, да бъде разгледана възможността за осъществяване на инвестиционно ми намерение и своевременно да ме уведомите за Вашето решение. При необходимост на допълнителни дейности от моя страна, свържете се с мен на посочените адрес и/или телефон за връзка по-горе.

С уважение:
/ / Петров/

ПРИХОДНА КВИТАЦИЯ		номер: 0000156572	дата: 30.05.2025 г.
Организация: Община Свищов адрес: ул. "Цанко Церковски" 2 ЕУЛСТАТ 000133965 МОЛ Генчо Генчев			
да се приене от: № 76 Петров адрес: гр. Свищов.			
ЕГН			
Плащане на такси			
И. Наименование на стоката/услугата.	Марка	Кол.	Ед. цена : Стойност : ДДС %
1. Молба за започване на производство по продажба на общински инот	Бр	1.000	40.00 40.00
словами: четиридесет лева		сума:	40.00 лв.
		ДДС:	0.00 лв.
		всичко:	40.00 лв.
Начин на плащане: В брой			
Платено от: М. Ген		Съставил: А. Петрова	
в Петров/			
Приложение към ПРИХОДНА КВИТАЦИЯ 0000156572/30.05.2025 г.			
Дебит с/ка	Кредитна с/ка	Кр. ан с/ка	Сума
	7051	70512711	40
		Всичко	40

посочените адрес и/или телефон за връзка по-горе.



София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-901872-03.06.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 65766.36.37

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: **Заповед №18-13950-09.12.2021 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ВЕЛИКО ТЪРНОВО**

Адрес на поземления имот: гр. Свищов

Местност: "Стъклен"

Площ: 410 кв.м

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение

Категория на земята при неполивни условия: **6**

Предишен идентификатор: 65766.36.6

Номер от предходен план: 036384

Кадастрална координатна система 2005



M 1 : 1000

Съседи: 65766.36.177, 65766.36.178, 65766.36.154, 65766.36.11

Скица №15-901872-03.06.2025 г..

издадена въз основа на

Заявление №01-427657-03.06.2023 г.

Код за достъп: c9691fe9a6d1



Собственици по данни от КРНИ:

000133965, ОБЩИНА СВИЩОВ

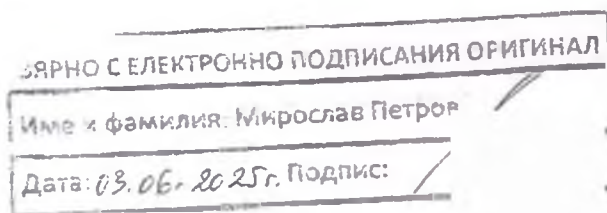
Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост 9210 № 92, том 3, рег. 932, дело 467 от 03.05.2022г.,
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**



Скица №15-901872-03.06.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-427657-03.06.2025 г.

Код за достъп: c9691fe9a5d1

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
03.06.2025 09:08:30



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

Изм. № 5408001108 / 03.06.2025 г.
РНУ: e432218e-a8ce-4ece-a3e1-ac90e32df8c9

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА - ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК ЗА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

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 находящ се в 5250 гр.СВИЩОВ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	65766.36.37 М. СЪКЛЕН	Категория VI	410.00	69.30

данъчната оценка на гореописания имот е: 69.30 лв. словом:
ШЕСТИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 30 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

1. ОБЩИНА СВИЩОВ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000133965 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).
Настоящото се издава по искане Вх. № 5408001108/03.06.2025 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СВИЩОВ , актуални към 03.06.2025 г.

Подпис:

Издадено: 6

Инспектор "Приходи"

Симеонова





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СВИЩОВ ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА

д-р Генчо Генчев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

/име и фамилия/

А К Т № 9210

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие 9210

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.04.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1, чл. 3, ал. 3 и чл. 59 от ЗОС, Скица № 15-411964-15.04.2022 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. Велико Търново
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 65766.36.37 (шест пет седем шест шест точка три шест точка три седем), целият с площ 410 кв.м. (четиристотин и десет квадратни метра), предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята при неполивни условия: 6 (шеста), предишен идентификатор: 65766.36.6, номер по предходен план: 036384,
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Свищов, гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност Стъклен, поземлен имот с идентификатор 65766.36.37 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК.Последно изменение на КККР, засягащо поземления имот: няма данни за изменение
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	65766.36.177, 65766.36.178, 65766.36.154, 65766.36.11
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	69.30 лв. (шестдесет и девет лева, тридесет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Свишов - Чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ВЕСИЛЕ И ГАФУРОВА - СТАРШИ ЕКСПРЕТ „ОИИО“: <div style="text-align: right;">..... /ПОДПИС/</div>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Съгласувано с: Юрисконсулт: Дир. дирекция „УССД“:	

ЭКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на поземлен имот с идентификатор **65766.36.37** с площ **410 кв.м,**
разположен в **местността „Стъклен”** в землището на
гр. Свищов, Община гр. Свищов, собственост на Община гр.Свищов

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община гр.Свищов

ОЦЕНИТЕЛ: Доц. д-р Красимир Кунев,
лицензиран оценител на земеделски земи,
притежател на сертификат № 810100109
от 21.02.2011 год., издаден от КНОБ

Дата на огледа: 4.06.2025 год.

Дата на оценката: 5.06.2025 год.

1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА – Да се определи справедливата пазарна стойност на земеделска земя, представляваща **поземлен имот с идентификатор 65766.36.37** по плана за земеразделяне на землището на гр. Свищов, Община гр.Свищов, с **площ 410 кв.м**, собственост на Община гр.Свищов, съгласно **нотариален акт № 9210** за частна общинска собственост от 27.04.2022 год.

2. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА: Настоящата оценка да послужи при оформяне на необходимите документи за продажба на оценяваната земя.

3. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА - Шест месеца от датата на оценката, при условие, че няма сериозни промени в макроикономическите показатели:

- Индекс на нарастването на потребителските цени – по-малък от 2% месечно;

- Курс на USD /нарастване/ - не по-голямо от 10%.

4. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

Оценяваната земеделска земя представлява участък с площ 410 кв.м, съставляваща имот с идентификатор 65766.36.37 (стар идентификатор 65766.36.6, номер по предходен план: 036384), разположен в местност „Стъклен” по плана за земеразделяне на землището на гр. Свищов, Община гр. Свищов, съгласно скица № 15-901872/03.06.2025 год.

Категория на земята при неполивни условия – VI

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение

Транспортна достъпност: добра

Степен на изграждане на инж. инфраструктура: добра

Опасност от свлачища и наводнения: няма

Екологични условия: нормални

Граници на парцела: Имоти 65766.36.177; 65766.36.178; 65766.36.154; 65766.36.11.

Имотът е разположен източно от гр. Свищов, в местността „Стъклен”. Граничи на север и изток полски път, а на юг и запад с частни имоти. Като цяло представлява поземлен участък с равнинен характер. В момента на огледа имотът е в лошо състояние – неограден, необработван и нестопанисван от доста години, поради което е плътно обрасъл с диворастващи храсти и дървета, които силно затрудняват достъпа до него.

Оценяваният имот се характеризира с добро местоположение, но липсата на поддържан път в участъка непосредствено преди парцела, затруднява неговото стопанисване.

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Справедливата пазарна стойност е най-вероятната цена, платима в пари, за която дадена собственост може да бъде продадена на конкурентен пазар, като продавачът и купувачът действат съзнателно, при добра осведоменост и отсъствие на всякаква принуда.

Определяне на справедливата пазарна стойност на земеделската земя в имота

1. Определяне на СПС по нормативен подход

Базисната цена отразява размера на капитализираната поземлена рента според категорията на земеделската земя, посочена в поземления кадастър на гр. Свищов, Община гр.Свищов.

1. Начална цена – 200 лв./дка

2. Корекционни коефициенти за:

- 2.1. Площ на имота – -0,10;
- 2.2. Поливност – 0,00;
- 2.3. Отстояние от основни пазари – 0,30;
- 2.4. Отстояние от населено място – 0,10;
- 2.5. Отстояние от път с трайна настилка – 0,0.

$$\text{Цзб} = 200 \times (1 + 0,30) = 260,00 \text{ лв./дка}$$

Базисна цена за 1 дка: 260,00 лв.

2. Определяне на СПС по пазарни аналози

Проучването на пазара на земеделска земя в землищата на гр. Свищов и местностите „Стъклен“, „Фара“, „Драчево бърдо“, „Калището“ и др. показва, че реални сделки за покупко-продажба на земя с подобен тип се осъществяват в рамките на 1600 – 2000 лв./дка. На база на конкретните характеристики и местоположение за този имот приемаме цена от **1800 лв./дка.**

Като се има предвид, че пазарът на земята е сравнително свит, в условия на намалено предлагане, приемаме следните коефициенти на тежест за различните подходи:

А) За нормативния подход – 0,20;

Б) За подхода на пазарните аналози – 0,80.

$$(260 \times 0,20) + (1800 \times 0,80) = 1492,00 \text{ лв.}$$

$$\text{Ц з} = 1492,00 \text{ лв./дка}$$

$$\text{Стойност на земята: } 0,410 \times 1492,00 = 611,72 \text{ лв.}$$

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА: 612,00 лв.

СЛОВОМ: Шестстотин и дванадесет лв.

II. Определяне на справедливата пазарна стойност на трайните насаждения и подобренията в имота

При извършения оглед на имота бяха отбелязани следните трайни насаждения:

1. Орех, 15 години, в добро състояние – 2 броя
2. Лешник, 4 години, в добро състояние – 2 броя
3. Череша, 3 години, в добро състояние – 1 брой
4. Черница, 8 години, в добро състояние – 1 брой

При направения оглед на имота не бяха отбелязани значими подобрения. При разчистване на парцела могат да бъдат добити 3 куб.м дървен материал за отопление.

Оценката на трайните насаждения в имота, извършена съгласно Наредбата за базисните цени на трайните насаждения (ДВ бр.81/3.10.2004 год.), е показана в следната таблица:

Вид насаждение	Разходи отгл-не /лв./	Амортиз. отчисл-я /лв./	Год. доход /лв./	Оценка 1 дка /1 бр. нас-е	Лошо съст-е %	Площ/ Брой нас-я	Обща стойност /лв./
Орех 15г.	50,18	6,25	281,75	325,68		2	651,36
Лешник 4г.	13,87			13,87		2	26,87
Череша 3г.	23,19			23,19		1	23,19
Черница 8г.	15,86	1,40	56,17	70,63		1	70,63
Стойност на трайните насаждения							772,05
Стойност на дървения материал за отопление 3 куб.м							240,00
Обща стойност на трайните насаждения и дърв. материал							1012,05

СПС на ТРАЙНИТЕ НАСАЖДЕНИЯ: 1012,00 лв.

СЛОВОМ: Хиляда и дванадесет лв.

III. СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ИМОТА: 1 624,00

СЛОВОМ: Хиляда шестстотин двадесет и четири лв.

5.06.2025 год.

гр. Свищов

Оценител:....

/доц. д-р Кр. Кунев/



Забележка:

1. Всички стойности в оценката са без ДДС.
2. Оценката е валидна само за предназначението си.
3. Оценителят декларира, че няма лични интереси по отношение на оценявания имот и неговия притежател.

5.06.2025 год.

гр. Свищов

Подпис

/доц. д-р Кр. Кунев/



Приложения:

1. Скица на поземлен имот № 15-901872/03.06.2025 год.
2. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия изх.№ 25-172979/3.06.2025 год.
3. Нотариален акт № 9210 от 27.04.2022 год.
4. Сертификат за оценителска правоспособност на бизнес-оценителя.
5. Снимки на оценявания имот.



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100109 от 21 февруари 2011 год.

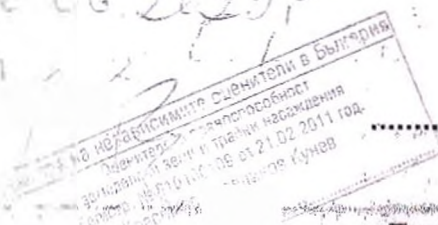
КРАСИМИР

КУНЕВ

ЗА ОЦЕНКА
на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Удостоверение № 260 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 100 от 14.11.2003 год.

За № 174, 30.37
6.06.2015



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ