



ОБЩИНА СВИЩОВ

ДО  
ИЗ № ТСУОА /  
15.09.2025

Община Свисщов  
Тел: 0821 12345  
Факс: 0821 12345  
Е-пошта: info@svishtov.bg  
Улица: Манастирски трап

Изх. № 61-00-162 12.09 25

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
Вх. № 969  
Дата: 15.09.2025 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 – Свисщов „Стратегия за управление на общинската собственост в община Свисщов за мандат 2023-2027 г.“, с докладна записка до кмета на Община Свисщов с рег. индекс № 08-00-1343/09.09.2025 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“ е сведена информация за постъпило инвестиционно намерение (рег. индекс 94-М-416/24.09.2024 г.) от И. Минчева, живуща в гр. Свисщов, ул. „Манастирски трап“, с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.38.200 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свисщов, местност „Манастирски трап“, по кадастрална карта и кадастрални регистри.

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

Обектът на инвестиционното намерение и докладната записка представлява поземлен имот с идентификатор 65766.38.200 (шест пет седем шест шест точка три осем точка две нула нула), с площ 558 кв.м. (петстотин петдесет и осем квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполивни условия: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 65766.38.5, номер по предходен план: няма, при граници: 65766.38.151, 65766.38.153, 65766.38.201, 65766.38.152, 65766.38.159, с адрес: гр. Свисщов, ЕКАТТЕ 65766, местност „Манастирски трап/баир“ 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 № 038007 е предоставен за ползване с Протокол от 17.02.1968 г. на М

Грозданов. Ползвателят е подад заявление № 239 от 20.05.1992 г. за закупуване на имота по параграф 4 в законно установения срок.

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Манастирски трап“, одобрен със Заповед № ОА04-5913/28.07.2017 г. на Областен управител Велико Търново за масив 38 к.е. 3091 от имот стар № 038007 са обособени два нови имоти:

- с идентификатор 65766.38.152, с площ 600 кв.м., записан в кадастралния регистър „стопанисва община“;

- с идентификатор 65766.38.200, с площ 558 кв.м., записан в кадастралния регистър „неустановен собственик“.

Наследниците на господин Грозданов, правоимащ ползвател са закупили новообразувания имот с идентификатор 65766.38.152 съгласно Заповед № 1222-РД-01-03/07.09.2018 г. на Кмета на общината.

Имот с идентификатор 65766.38.200 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9650/15.08.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. Свищов (вх.рег.№ 1846/15.08.2025 г., акт №189, том V, дело №936).

Имот с идентификатор 65766.38.200 е посетен на място и се констатира, че се стопанисва и обработва.

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 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, изр. 2 от Закона за собствеността

Данъчната оценка на имота е 150.20 лв./76.80 € (сто и петдесет лева, двадесет стотинки/седемдесет и шест евро, осемдесет евро цента) съгласно удостоверение (изх. № 5408001680/15.08.2025 г.) на отдел „Общински приходи“.

Справедливата пазарна стойност на имота съгласно изготвена експертна оценка е 2 828.00 лв. (две хиляди осемстотин двадесет и осем лева)/1 445.93 € (хиляда четиристотин четиридесет и пет евро и деветдесет и три евро цента), без ДДС, включваща стойността на земята – 935.00 лв. (деветстотин тридесет и пет лева)/478.06 € (четиристотин седемдесет и осем евро и шест евро цента), и стойността на трайни насаждения и подобрения – 1 893.00 лв. (хиляда осемстотин десетдесет и три лева) /967.88 € (деветстотин шестдесет и седем евро и осемдесет и осем евро цента).

С оглед на постъпилото инвестиционно намерение, имота е включен като обект пореден номер № 75 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), член 74, изр. 2 от Закона за собствеността (ЗС), 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 № 08-00-1343/09.09.2025 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 №9650/15.08.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. Свищов (вх.рег.№ 1846/15.08.2025 г., акт №189, том V, дело №936), представляващ поземлен имот с идентификатор 65766.38.200 (шест пет седем шест шест точка три осем точка две нула нула), с площ 558 кв.м. (петстотин петдесет и осем квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполивни условия: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 65766.38.5, номер по предходен план: няма, при граници: 65766.38.151, 65766.38.153, 65766.38.201, 65766.38.152, 65766.38.159, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „Манастирски трап/баир“ 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 **при начална тръжна цена – 2 828.00 лв. (две хиляди осемстотин двадесет и осем лева)/1 445.93 €** (хиляда четиристотин четиридесет и пет евро и деветдесет и три евро цента), **без ДДС**, включваща стойността на земята – 935.00 лв. (деветстотин тридесет и пет лева)/478.06 € (четиристотин седемдесет и осем евро и шест евро цента), и стойността на трайни насаждения и подобрения – 1 893.00 лв. (хиляда осемстотин деветдесет и три лева) /967.88 € (деветстотин шестдесет и седем евро и осемдесет и осем евро цента) **q** представляваща пазарната цена, определена от оценител на имоти по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС на недвижимият имот.

Сделката е необлагасма 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, при спазване изискванията на чл. 74, изр. 2 от Закона за собствеността.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Докладна записка с рег.индекс № 08-00-1343/09.09.2025 г.;
2. Инвестиционно намерение (рег. индекс 94-М-416/24.09.2024 г.);
3. Приходна квитанция №0000152618/24.09.2024 г.;
4. Удостоверение за данъчна оценка (изх. № 5408001680/15.08.2025 г.);



5. Скица № 15-1737858-11.09.2025 г. за имот с идентификатор 65766.38.200 на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;

6. Акт за частна общинска собственост №9650/15.08.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. Свищов (вх.рег.№ 1846/15.08.2025 г., акт №189, том V, дело №936);

7. Експертна оценка от 04.09.2025 г. (доц.д-р Красимир Кунев).

**Д-Р ГЕНЧО ГЕНЧЕВ**

**КМЕТ НА ОБЩИНА СВИЩОВ**



Съгласувано с:

Заместник-кмет „СФП“: // *Т* - /

Юрисконсулт: *Д*

Директор дирекция „УССД“:

ОБЩИНА - СВИЦОВ	
Регистрационен индекс и дата	
08.00.1343	09.09.2024

ДО КМЕТА  
НА ОБЩИНА СВИЦОВ

### 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-М-416/24.09.2024 г.) от Иг Минчева, живуща в гр. Свищов, ул. с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.38.200 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, местност „Манастирски трап“, 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 65766.38.200 (шест пет седем шест шест точка три осем точка две нула нула), с площ 558 кв.м. (петстотин петдесет и осем квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполивни условия: 4 четвърта), предишен идентификатор: 65766.38.5, номер по предходен план: няма, при граници: 65766.38.151, 65766.38.153, 65766.38.201, 65766.38.152, 65766.38.159, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „Манастирски трап/баир“ 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 № 038007 е предоставен за ползване с Протокол от 17.02.1968 г. на М. Грозданов. Ползвателят е подал заявление № 239 от 20.05.1992 г. за закупуване на имота по параграф 4 в законно установения срок.

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Манастирски трап“, одобрен със Заповед № ОА04-5913/28.07.2017 г. на Областен управител Велико Търново за масив 38 к.с. 3091 от имот стар № 038007 са обособени два нови имоти:

- с идентификатор 65766.38.152, с площ 600 кв.м., записан в кадастралния регистър „стопанисва община“;

- с идентификатор 65766.38.200, с площ 558 кв.м., записан в кадастралния регистър „неустановен собственик“.

Наследниците на господин Грозданов, правоимащ ползвател са закупили новообразувания имот с идентификатор 65766.38.152 съгласно Заповед № 1222-РД-01-03/07.09.2018 г. на Кмета на общината.

Имот с идентификатор 65766.38.200 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9650/15.08.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. Свищов (вх.рег.№ 1846/15.08.2025 г., акт №189, том V, дело №936).

Имот с идентификатор 65766.38.200 е посетен на място и се констатира, че се стопанисва и обработва.

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 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, изр. 2 от Закона за собствеността

Данъчната оценка на имота е 150.20 лв./76.80 € (сто и петдесет лева, двадесет стотинки/седемдесет и шест евро, осемдесет евро цента) съгласно удостоверение (изх. № 5408001680/15.08.2025 г.) на отдел „Общински приходи“.

**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 Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 74, изр. 2 от Закона за собствеността и чл. 26 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на община Свищов (ИРПУРСОС), след решение на общински съвет.

Реализирането на сделката ще осигури приходи в общинския бюджет.

Въз основа на гореизложеното, считам за законосъобразно и целесъобразно имот с идентификатор 65766.38.200, да бъде включен като нов обект с пореден № 75 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 65766.38.200), възложена от Кмета на общината и изготвена от оценител на имоти, по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Инвестиционно намерение (рег. индекс 94-М-416/24.09.2024 г.);
2. Приходна квитанция №0000152618/24.09.2024 г.;
3. Удостоверение за данъчна оценка (изх. № 5408001680/15.08.2025 г.);
4. Скица № 15-1337373-13.08.2025 г. за имот с идентификатор 65766.38.200 на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;
5. Акт за частна общинска собственост № 9650/15.08.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. Свищов (вх.рег.№ 1846/15.08.2025 г., акт №189, том V, дело №936).

**С уважение:**

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

Съгласувано с:

Заместник-кмет „СФП“;

Юрисконсулт;

Директор дирекция „УССД“;

ДО КМЕТА  
НА ОБЩИНА СВИШОВ

94. М. ЧАК / 07.09.2024

## ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

за закупуване на имот с идентификатор 65766.38.200,

местност „Манастирски трап“

от И. \_\_\_\_\_ Минчева

адрес: гр. Свишов, ул. \_\_\_\_\_

телефон: \_\_\_\_\_

Г-н Генчев,

моля, да бъде започната процедура по закупуването на горепосочения имот.

Стопанисвам имот със стар № 38007 даден на баща ми с протокол за въвод във владение, който след кадастралното заснемане е разделен на два нови ПИ: 65766.38.152 с площ 600 кв. м (има постройка) и 65766.38.200 с площ 558 кв.м. Имот 65766.38.152 съм закупила със Заповед № 1222 РД-01-03/07.09.2018 г. В останалата част също имам насаждения и я обработвам.

дата: 24.09.2024 г.

гр. Свишов

С уважение.....

И. Минчева/



ПРИХОДНА КВИТАЦИЯ		номер: 0000152618	дата: 24.09.2024 г.																		
Организация: Община Санданов адрес: ул. "Цанко Церковски" 2																					
БУЛСТАТ 000133965 ПОЛ Генчо Б Генчов																					
до се приеме от: И		Финансов адрес: гр. Санданов,																			
ИТН																					
Платено на такси																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№/Наименование на стоката/услугата</th> <th>Мярка</th> <th>Кол.</th> <th>Ед.цена</th> <th>Стойност</th> <th>(ДДС%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1/Колба за запечатване на производств. бр</td> <td>Бр</td> <td>1.000</td> <td>40.00</td> <td>40.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">по продажба на общински инвент</td> </tr> </tbody> </table>				№/Наименование на стоката/услугата	Мярка	Кол.	Ед.цена	Стойност	(ДДС%)	1/Колба за запечатване на производств. бр	Бр	1.000	40.00	40.00		по продажба на общински инвент					
№/Наименование на стоката/услугата	Мярка	Кол.	Ед.цена	Стойност	(ДДС%)																
1/Колба за запечатване на производств. бр	Бр	1.000	40.00	40.00																	
по продажба на общински инвент																					
Словом: четиридесет лева		сума: 40.00 лв.																			
		ДДС: 0.00 лв.																			
		Всичко: 40.00 лв.																			
Начин на плащане: Б																					
Платено от:		Съставил:																			
/И/		/Николина/																			
/Генчов/		/Нандева/																			
Приложение към ПРИХОДНА КВИТАЦИЯ 0000152618/24.09.2024 г.																					
Дебит с/ка	Кредитна с/ка	Кр. ан с/ка	Сума																		
	7051	70512711	40.00																		
		Всичко	40.00																		
Всичко в евро:			20.45 евро																		







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

Изх. № 5408001680 / 15.08.2025 г.  
РНУ: b0a417cd-5318-43fc-a9fe-f803586b9dd1

### 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.	Дан. оценка €
Трайни насаждения	65766.38.200 - М.МАНАСТИРСКИ ТРАП/БАИР	Категория IV	558.00	150.20 лв.	76.80 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 150.20 лв. / 76.80 € словом: СТО И ПЕТДЕСЕТ ЛЕВА и 20 СТОТИНКИ / СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО и 80 ЕВРО ЦЕНТА

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).

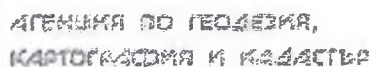
Настоящото се издава по искане Вх. № 5408001680/15.08.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПС ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СВИЩОВ , актуални към 15.08.2025 г.

Подпис: ....

Издаде: В. Ангелова

Ст. инспектор приходи



София 1618, кв. Тавелево, ул. Мусала №91  
тел.: 02/955 45 40 факс: 02/955 53 33  
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

### СКИЦА НА ПОЗЕМЈЕН ИМОТ

№15-1737858-11.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 65766.38.200

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Свишов, общ. Свишов, 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 КKKP със заповед**

Адрес на поземления имот: гр. Свищов

Местност: "МАНАСТИРСКИ ТРАП/БАИР"

Площ: 558 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

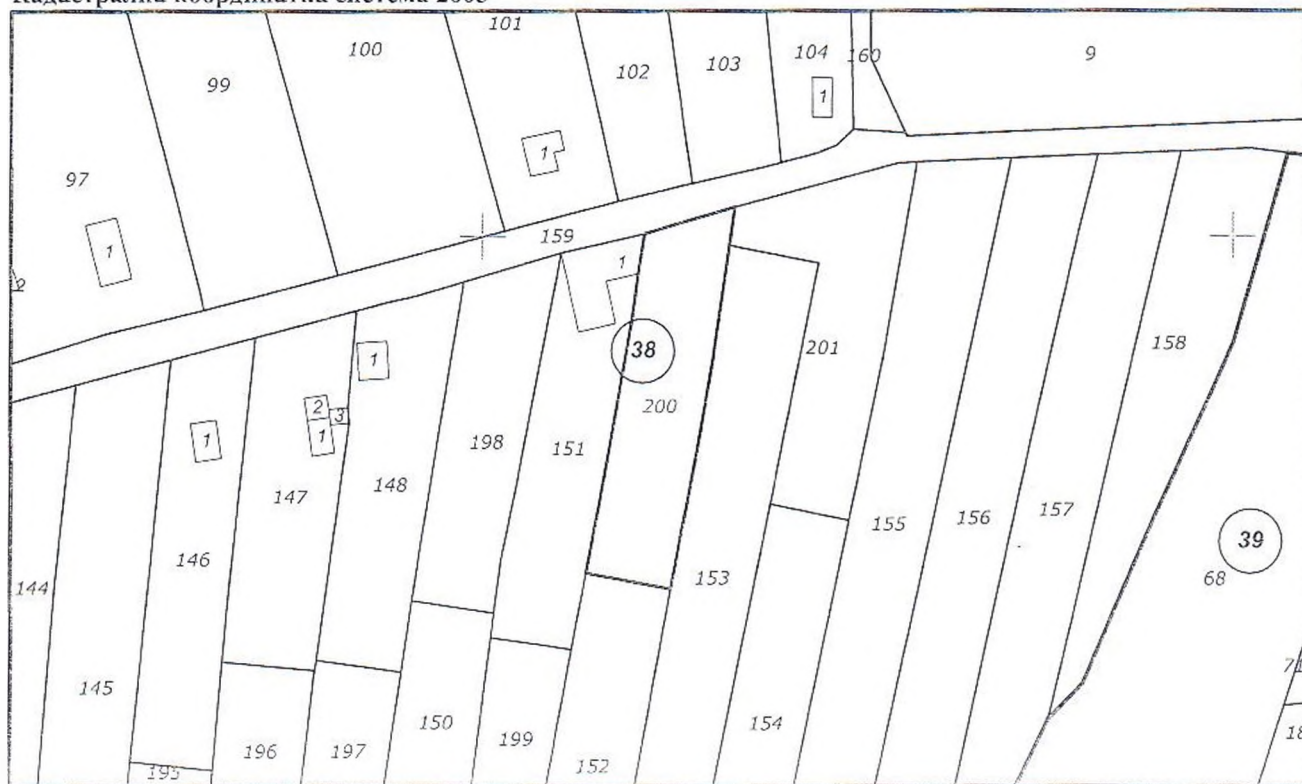
Начин на трайно ползване: Друг вид трайно ~~п~~саждение

Категория на земята при неполовни условия: 4

Предишен идентификатор: 65766.38.5

Номер от предходен план: няма

Кадастрална координатна система 2005



MI : 1000

Съседни: 65766.38.151, 65766.38.153, 65766.38.201, 65766.38.152, 65766.38.159

Call: 1-800-173-7252 • 11.09.2023.



Собственици по данни от КРНИ:

**000133965, ОБЩИНА СВИЩОВ**

Няма данни за идсалните части

Акт за частна общинска собственост № 189, том 5, рег. 1846 от 15.08.2025г., 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**





25.08.2025

## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СВИЩОВ ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:....

/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

д-р Генчо Генчев

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

/име и фамилия/

А К Т № 9650

## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие 9650

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	15.08.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1, чл. 3, ал. 3 и чл. 59 от ЗОС, чл. 25, ал. 1 изр. първо от ЗСПЗЗ, Скица № 15-1337373-13.08.2025 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Велико Търново
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 65766.38.200 (шест пет седем шест шест точка три осем точка две нула нула), целият с площ 558 кв.м. (петстотин петдесет и осем квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение: предназначение на територията: Земеделска, категория на земята: 4 (четвърта), предходен идентификатор: 65766.38.5, номер по предходен план: няма
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Свищов, гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „Манастирски трап/баир“, поземлен имот с идентификатор 65766.38.200 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	65766.38.151, 65766.38.153, 65766.38.201, 65766.38.152, 65766.38.159
6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	150.20 лв./76.80 € (сто и петдесет лева, двадесет стотинки, седемдесет и шест евро, осемдесет евро цента)

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 ИС                      ГАФУРОВА - СТ. ЕКСПЕРТ „ИООИ“: <div style="text-align: right;">..... /подпис/</div>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:  Съгласувано с: Юрисконсулт: Дир. дирекция „УССД“:	

# ЭКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на поземлен имот с идентификатор **65766.38.200** с площ **558 кв.м**,  
разположен в **местност „Манастирски трап/баир“** в землището на  
гр. Свищов, Община гр. Свищов, собственост на Община гр.Свищов

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Община гр.Свищов

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

Дата на огледа: 3.09.2025 год.

Дата на оценката: 4.09.2025 год.



**1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА** – Да се определи справедливата пазарна стойност на земеделска земя, представляваща **поземлен имот с идентификатор 65766.38.200** по плана за земеразделяне на землището на гр. Свищов, Община гр.Свищов, с **площ 558 кв.м**, собственост на Община гр.Свищов, съгласно **нотариален акт № 9650** за частна общинска собственост от 15.08.2025 год.

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

Съгласно чл.6, ал.3 от ЗНО, оценката представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент и в условията на конкретен пазар. Това становище не е задължително за възложителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.

Оценителят не може да предоставя на трети лица информация, свързана с данните и резултатите от настоящата оценка, която би могла да навреди на интересите на възложителя, освен в случаите на изрично нареждане или предоставяне на нарочни пълномощия от страна на възложителя.

Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.

**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%;

- Промяна курса на Българския лев към Еврото, определен от БНБ към датата на оценката.

#### **4. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА**

Оценяваната земеделска земя представлява участък с площ 558 кв.м, съставляваща имот с идентификатор 65766.38.200 (стар идентификатор 65766.38.5, номер по предходен план няма), разположен в местност „Манастирски трап/баир” по плана за земеразделяне на землището на гр. Свищов, Община гр. Свищов, съгласно скица № 15-1337373/13.08.2025 год.

Категория на земята при неполивни условия – IV

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение

Транспортна достъпност – добра;

Степен на изграденост на инж. инфраструктура – добра;

Опасност от свлачища и наводнения – няма;

Екологични условия – нормални.

Граници на парцела: Имоти 65766.38.151; 65766.38.153; 65766.38.201; 65766.38.152; 65766.38.159.

Имотът е разположен източно от гр. Свищов, в местността „Манастирски трап/баир”. Граничи на запад, юг и изток с частни имоти – лозя и градини, а на север с полски път.

Като цяло имотът представлява поземлен участък с равнинен характер, с лек наклон на юг.

В момента на огледа имотът е в добро състояние, неограден към съседните имоти на изток и запад, но обработван и стопанисван, като по-

голямата му част е заета от лозе, а в останалата част са засадени плодни дървета. Лозето е на възраст 20 години, от полувисок тип, на площ от 420 кв.м, в добро състояние, с подновявани главини, разположено върху носеща конструкция от дървени колове и метална тел.

## **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.

При определяне на справедливата пазарна стойност на земеделската земя в имота са използвани следните подходи:

1. Нормативен подход – основава се на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи (ДВ бр.64/1998 год., изм. ДВ, бр. 75 от 12.09.2006 год.).

2. Подход на пазарните аналози

**Забележка:** Всички резултати от направените изчисления при изготвянето на настоящата оценка ще бъдат показани в лева (BGN) и евро (EURO) след 8.08.2025 год., съгласно решението на ЕС.

### **I. Определяне на СПС по нормативен подход**

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

1. Начална цена – 430 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 – 0,00.

$$\text{Цзб} = 430 \times (1 + 0,30) = 559,00 \text{ лв./дка}$$

Базисна цена за 1 дка	Стойност в лева (BGN)	Стойност в евро (EURO)
	559,00	285,81

## II. Определяне на СПС по пазарни аналози

Проучването на пазара на земеделска земя в землището на гр. Свищов и местностите „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 превишаващо търсене, както и несъвършените условия, при които се формират арендните плащания, приемаме следните коефициенти на тежест за различните подходи:

А) За нормативния подход – 0,10;

Б) За подхода на пазарните аналози – 0,90.

$$(559 \times 0,10) + (1800 \times 0,90) = 1675,90 \text{ лв.}$$

$$\text{Цз} = 1676,00 \text{ лв./дка}$$

$$\text{Стойност на земята: } 0,558 \times 1676,00 = 935,21 \text{ лв.}$$

**СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ЗЕМЯТА: 935,00 лв.**

**СЛОВОМ: Деветстотин тридесет и пет лв.**

Справедлива пазарна стойност на земята	Стойност в лева (BGN)	Стойност в евро (EURO)
	935,00	478,06

### III. Определяне на СПС на трайните насаждения и подобренията в имота

При извършения оглед на имота бяха отбелязани следните трайни насаждения:

1. Лозе полувисоко, 20 години, добро състояние, 0,420 дка
2. Круша ср.стебл., 20 години, добро състояние – 2 броя
3. Ябълка ср.стебл., 20 години, добро състояние – 1 брой
4. Дюля, 10 години, добро състояние – 1 брой
5. Бадем, 8 години, добро състояние – 1 брой
6. Орех, 25 години, добро състояние – 1 брой

При извършения оглед като подобрение беше отбелязана носещата конструкция на лозето, състояща се от дървени и бетонни колове и метална тел.

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./дка	Амортиз. Отчисл-я	Год. Доход (общо)	Оценка 1 дка нас-е (1 бр.)	Лошо съст-е %	Площ/ Брой нас-я	Обща стойност
Лозе 20 г.	3126,00	2000,48	1546,83	2690,35		0,420	1129,95
Круша 20г.	25,82	20,64	21,12	26,30		2	52,60
Ябълка 20г.	51,89	31,20	72,80	93,49		1	93,49
Дюля 10г.	16,98	7,91	34,72	43,79		1	43,79

Бадем 8г.	20,99	5,20	54,24	70,03		2	140,06
Орех 25г.	50,18	18,75	201,25	232,68		1	232,68
<b>Обща стойност на трайните насаждения (лв.)</b>							<b>1 692,57</b>
<b>Стойност на подобренията</b>							<b>200,00</b>
<b>Обща стойност на трайните насаждения и подобренията</b>							<b>1 892,57</b>

**СПС на ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ и ПОДОБРЕНИЯ: 1893,00 лв.**

**СЛОВОМ: Хиляда осемстотин деветдесет и три лв.**

СПС на трайните насаждения	Стойност в лева (BGN)	Стойност в евро (EURO)
	1893,00	967,88

**СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ИМОТА: 2 828,00 лв.**

**СЛОВОМ: Две хиляди осемстотин двадесет и осем лв.**

Справедлива пазарна стойност на имота	Стойност в лева (BGN)	Стойност в евро (EURO)
	2 828,00	1 445,93

4.09.2025 год.

гр. Свищов

Оценител:.

/доц. д-р Кр. Кунев/



**Забележка:**

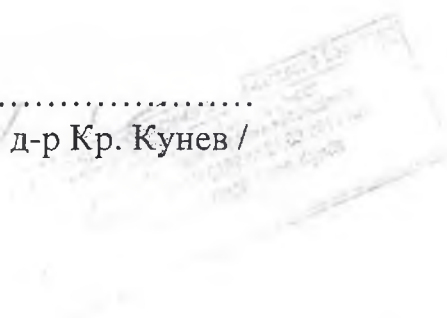
1. Всички стойности в оценката са без ДДС.
2. Оценката е валидна само за предназначението си.
3. Оценителят декларира, че няма лични интереси по отношение на оценявания имот и неговия притежател.

4.09.2025 год.

гр. Свищов

Подпис:.....

/доц. д-р Кр. Кунев/





### **Приложения:**

1. Скица на поземлен имот № 15-1337373/13.08.2025 год.
2. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия изх.№ 25-249798/13.08.2025 год.
3. Нотариален акт № 9650 от 15.08.2025 год. за частна общинска собственост.
4. Сертификат за оценителска правоспособност на бизнес-оценителя.
5. Снимки на оценявания обект.



АГЕНЦИЯ ЗА ДЪРЖАВНО  
КАДАСТРАЛНО УПРАВЛЕНИЕ

АГЕНЦИЯ ЗА ДЪРЖАВНО  
КАДАСТРАЛНО УПРАВЛЕНИЕ  
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

стр. 1 от 2

№15-1337373-13.08.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 65766.38.200

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Свищов, общ. Свищов, общ. 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

Местност: "МАНАСТИРСКИ ТРАП/БАИР"

Площ: 558 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

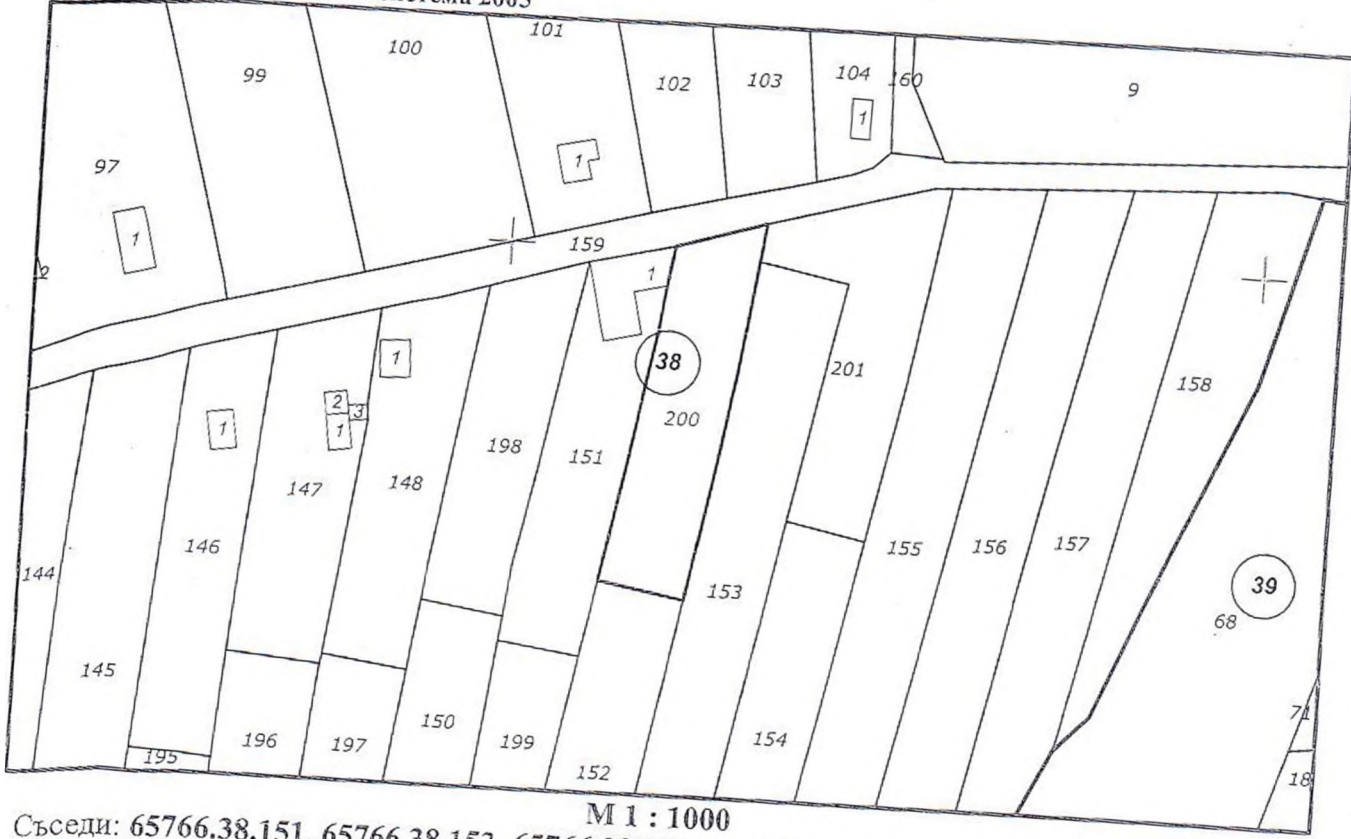
Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение

Категория на земята при неполивни условия: 4

Предишен идентификатор: 65766.38.5

Номер от предходен план: няма

Кадастрална координатна система 2005



Съседни: 65766.38.151, 65766.38.153, 65766.38.201, 65766.38.152, 65766.38.159

Скица №15-1337373-13.08.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-637541-13.08.2025 г.  
Код за достъп: 198978539748



