



ОБЩИНА СВИЩОВ

До ИК на ТСУ-ОА
14.09.2026

Свищов, ул. "Цанко Церковски" 2
Тел.: 0631 / 60 854
Факс: 0631 / 60 504
Уеб сайт: www.svishtov.bg
Email: obshtina@svishtov.bg

Изм. № 61-00-145 / 14.09.2026 г.

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ – СВИЩОВ

ОБЩНСКИ СЪВЕТ

Вх. № 1430

Дата: 14.09.2026 г.
гр. СВИЩОВ

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

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

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ 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 № 08-00-4506/01.09.2026 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“ е сведена информация за постъпило инвестиционно намерение (рег. индекс 94-з-6479/17.08.2026 г.) от от С І Л І Борисова, с постоянен адрес гр. Свищов, ул. „ „ № „ „, с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.38.196 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, местност „Манастирски трап“, по кадастрална карта и кадастрални регистри.

Платена е такса в размер на 20,45 € 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 65766.38.196 (шест пет седем шест точка три осем точка едно девет шест), с площ 596 кв.м. (пестотин деветдесет и шест квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, с трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполивни условия: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 65766.38.5, номер по предходен план: 038196, при граници: 65766.38.147, 65766.38.159, 65766.38.146, 65766.38.197, 65766.38.195, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „Манастирски трап“ 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 № 038011 с начин на трайно ползване трайни насаждения, в местността „Манастирски трап“ е предоставен за ползване и ползвателя е подал заявление в законно установения срок.

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Манастирски трап“, за имоти, предоставени по параграф 4, одобрен със Заповед № ОА 04-5913/28.07.2017 г. на Областен

управител Велико Търново за имот стар № 038011, са образувани два нови поземлени имоти с идентификатори 65766.38.147, с площ 600 кв.м., записан в кадастралния регистър „стопанисва общината“ (закупен от правоимащият ползвател) и с идентификатор 65766.38.196, с площ 596 кв.м., записан в кадастралния регистър „неустановен собственик“.

Имот с идентификатор 65766.38.147 е бил придобит от С. Л. Борисова с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 191, том III, рег. №4655, дело № 416/01.06.2026г., вписан с вх.рег.№ 1020/01.06.2026 г., дв.вх.№1013, акт № 133, том III, дело № 514 в Служба по вписванията гр. Свищов и същият желае да закупи от общината останалата част от стария имот, сега с идентификатор 65766.38.196.

Имот с идентификатор 65766.38.196 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9732/21.08.2026 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1590/25.08.2026 г., акт № 28, том IV, дело № 808).

Имот с идентификатор 65766.38.196 е посетен на място и се констатира, че не се стопанисва и обработва.

Данъчната оценка на имота е 82.20 € (осемдесет и две евро и двадесет евро цента) съгласно удостоверение (изх.№5408001399/20.08.2026 г.) на отдел „Общински приходи“.

Справедливата пазарна стойност на имота съгласно изготвена експертна оценка е 688,00€ (шестстотин осемдесет и осем евро,), без ДДС.

С оглед на постъпилото инвестиционно намерение, имота е включен като нов обект пореден номер № 62 от точка А на раздел III на „Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост в Община Свищов през 2026 година“, приета с Решение № 628/26.03.2026 г., Протокол № 52 на Общински съвет - Свищов и с горепосочената докладна записка е изложено становище, че **продажбата на въпросния имот е неособлагаема 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 № 08-00-4506/01.09.2026 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 №9732/21.08.2026 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1590/25.08.2026 г., акт № 28, том IV, дело № 808), представляващ поземлен имот с идентификатор 65766.38.196 (шест пет седем шест точка три осем точка едно девет шест), с площ 596 кв.м. (шестстотин деветдесет и шест квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, с трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполивни условия: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 65766.38.5, номер по предходен план:038196, при граници: 65766.38.147, 65766.38.159, 65766.38.146, 65766.38.197, 65766.38.195, с адрес: гр. Свищов,

ЕКАТТЕ 65766, местност „Манастирски траг“ 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 – 688,00 € (шестстотин осемдесет и осем евро), 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 № 08-00-4506/01.09.2026 г.;
2. Инвестиционно намерение с рег. индекс 94-з-6479/17.08.2026 г.;
3. Приходна квитанция №0000163128/18.08.2026 г.;
4. Скица № 15-1224813-20.08.2026 г. за имот с идентификатор 65766.38.196 на Служба по геодезия, картография и кадастр – гр. Велико Търново;
5. Удостоверение за данъчна оценка (изх. №5408001399/20.08.2026 г.);
6. Акт за частна общинска собственост № 9732/21.08.2026 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1590/25.08.2026 г., акт № 28, том IV, дело № 808);
7. Експертна оценка от 11.09.2026 г. (доц.д-р Красимир Кунев).

Д-Р ГЕНЧО ГЕНЧЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СВИЩОВ



Съгласувано с:

Заместник-кмет „БИП“

Юрисконсулт

Директор дирекция „УССД“:

ОБЩИНА - СВИЩОВ	
Регистрационен индекс и дата	
08-00-4506	01.09.2016

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-6479/17.08.2026 г.) от С. Л. Борисова, с постоянен адрес гр. Свищов, ул. № , ет. , с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.38.196 (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 20,45 € 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 65766.38.196 (шест пет седем шест точка три осем точка едно девет шест), с площ 596 кв.м. (пестотин деветдесет и шест квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, с трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполовни условия: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 65766.38.5, номер по предходен план: 038196, при граници: 65766.38.147, 65766.38.159, 65766.38.146, 65766.38.197, 65766.38.195, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „Манастирски трап“ 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 № 038011 с начин на трайно ползване трайни насаждения, в местността „Манастирски трап“ е предоставен за ползване и ползвателя е подал заявление в законно установения срок.

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Манастирски трап“, за имоти, предоставени по параграф 4, одобрен със Заповед № ОА 04-5913/28.07.2017 г. на Областен управител Велико Търново за имот стар № 038011, са образувани два нови поземлени имоти с идентификатори 65766.38.147, с площ 600 кв.м., записан в кадастралния регистър „стопанисва общината“ (закупен от правоимащият ползвател) и с идентификатор 65766.38.196, с площ 596 кв.м., записан в кадастралния регистър „неустановен собственик“.

Имот с идентификатор 65766.38.147 е бил придобит от С. Л. Борисова с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 191, том III, рег. № 4655, дело №

416/01.06.2026г., вписан с вх.рег.№ 1020/01.06.2026 г., дв.вх.№1013, акт № 133, том III, дело № 514 в Служба по вписванията гр. Свищов и същият желае да закупи от общината останалата част от стария имот, сега с идентификатор 65766.38.196.

Имот с идентификатор 65766.38.196 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9732/21.08.2026 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1590/25.08.2026 г., акт № 28, том IV, дело № 808).

Имот с идентификатор 65766.38.196 е посетен на място и се констатира, че не се стопанисва и обработва.

Данъчната оценка на имота е 82.20 € (осемдесет и две евро и двадесет евро цента) съгласно удостоверение (изх.№5408001399/20.08.2026 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 с 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 (НРИУРСОС), 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 65766.38.196, да бъде включен като нов обект с пореден № от точка А на раздел III в "Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост в Община Свищов през 2026 година", приета с Решение № 628/26.03.2026 г., Протокол № 52 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 65766.38.196), 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-6479/17.08.2026 г.;
2. Приходна квитанция №0000163128/18.08.2026 г.;
3. Скица № 15-1224813-20.08.2026 г. за имот с идентификатор 65766.38.196 на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;
4. Удостоверение за данъчна оценка (изх.№5408001399/20.08.2026 г.);
5. Акт за частна общинска собственост № 9732/21.08.2026 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1590/25.08.2026 г., акт № 28, том IV, дело № 808).

С уважение;

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

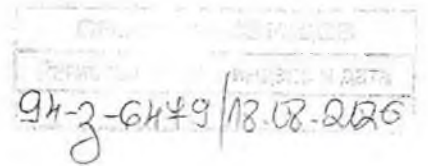
Съгласувано с:

Заместник-кмет „БИП“

Юрисконсулт

Директор дирекция „УССД“:

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА СВИЦОВ



ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

за закупуване на имоти с идентификатори 65766.38.196

местност „Манастирски трап“

от С я Ля Борисова
адрес: гр. Свищов, ул. „¹“ ,ет.
тел:

Г-н Генчев,
Собственик съм на имот с идентификатор 65766.38.147, който е част от имот със стар № 038011 и е бил с площ около 1000 кв. м. Поради постройка в имот 65766.38.147-той остава с площ 600 кв.м, а остатък представлява новообразуван имот с идентификатор 65766.38.196 – с площ 596 кв. м. Към момента стопанисвам и обработвам цялата площ. Желая да закупя и останалите 596 кв. м.

дата: 18.08.2026 г.
гр. Свищов

С уважение:.....
/С я Борисова/

ПРИХОДНА КВИТАЦИЯ		номер: 0000163128	дата: 18.08.2026 г.
Организация: Община Свищов адрес: ул. "Цанко Церковски" 2 БУЛСТАТ 000133965 МОЛ Генчо Генчев			
да се приеме от: С / Ли / Борисова адрес: гр. Свищов, ЕГН			
Платено на такси			
№ Наименование на стоката/услугата, Марка Кол. Ед. цена Стойност ДДС			
1. Молба за започване на производство по продажба на общински имот			
1. Молба за започване на производство по продажба на общински имот		Бр	1.000
		Ед. цена	20.45
		Стойност	20.45
словом: двадесет евро и четиридесет и пет цента		сума:	20.45 евро
		ДДС:	0.00 евро
		всичко:	20.45 евро
Начин на плащане: В брой			
Платено от:		Съставил:	
/С/ /Ли/ Борисова/		/Ис/ Александър	
Приложение к		ПРИХОДНА КВИТАЦИЯ 0000163128/18.08.2026	
Дебит с/ка	Кредит	ка	Кр. ан с/ка
		7051	70512711
			20.45
		Всичко	20.45
Всичко в лв. (Обменен курс: 1 евро = 1.95583 лв.):		40.00 лв.	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1224813-20.08.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 65766.38.196

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 КKKP със заповед

Адрес на поземления имот: гр. Свищов

Местност: "МАНАСТИРСКИ ТРАП"

Площ: 596 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: 038196

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: 65766.38.147, 65766.38.159, 65766.38.146, 65766.38.197, 65766.38.195

Скица №15-1224813-20.08.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-589123-20.08.2026 г.

код за достъп: 57/53/3021779



Собственици по данни от КРНИ:

НЕУСТАНОВЕН СОБСТВЕНИК -

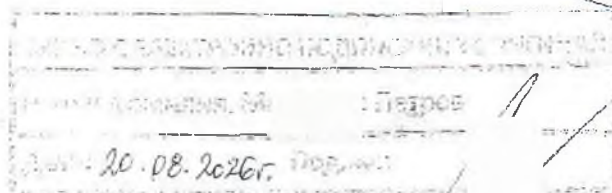
Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни



Скица №15-1224813-20.08.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-589123-20.08.2026 г.

Код за достъп: 57d373c2779

CN=eng. G. Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
20.08.2026 08:54:57



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

Изх. № 5408001399 / 20.08.2026 г.
РНУ: 54def52a-8ab8-4175-8248-0881304319c2

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 €	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	65766.38.196 М."МАНАСТИРСКИ ТРАП"	Категория IV	596.00	82.20 €	160.77 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 82.20 € / 160.77 лв. словом: ОСЕМДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 20 ЕВРО ЦЕНТА / СТО И ШЕСТДЕСЕТ ЛЕВА И 77 СТОТИНКИ

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 31.12.2026 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).
Настоящото се издава по искане Вх. № 5408001399/20.08.2026 г., за да послужи пред Агенция вписвания

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СВИЩОВ, актуални към 20.08.2026 г.

Подпис:

Издаде:

Инспектор "Приходи"

Паришева



акт. 1661



Л. № 1590
Ак. № 18
Том IV
Лист № 26
Имотна карта; т. 1
Имотна карта

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 № 9732

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие 9732

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.08.2026 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 №15-1224813-20.08.2026 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 65766.38.196 (шест пет седем шест шест точка три осем точка едно девет шест), с площ 596 кв.м. (петстотин деветдесет и шест квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, с трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполивни условия: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 65766.38.5, номер по предходен план: 038196
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Свищов, гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност “МАНАСТИРСКИ ТРАП”, поземлен имот с идентификатор 65766.38.196 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
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	65766.38.147, 65766.38.159, 65766.38.146, 65766.38.197, 65766.38.195
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	82.20 €/160.77 лв. (осемдесет и две евро и двадесет евро цента/сто и шестдесет лева и седемдесет и седем стотинки)

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

на поземлен имот с идентификатор **65766.38.196** с площ **596 кв.м**,
разположен в местността „**Манастирски трап**” в землището на гр.
Свищов, Община гр. Свищов, собственост на Община гр.Свищов

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община гр.Свищов

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

Дата на огледа: 10.09.2026 год.

Дата на оценката: 11.09.2026 год.

1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА – Да се определи справедливата пазарна стойност на земеделска земя, представляваща **поземлен имот с идентификатор 65766.38.196** по плана за земеразделяне на землището на гр. Свищов, Община гр.Свищов, с **площ 596 кв.м**, собственост на Община гр.Свищов, съгласно **нотариален акт № 9732** за частна общинска собственост от 21.08.2026 год.

2. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА: Настоящата оценка да послужи при оформяне на необходимите документи за разпореждане с оценяваната земя от Община гр. Свищов.

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;

- Промяна в официалния курс на Евротото, определен от БНБ към датата на оценката.

4. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

Оценяваната земеделска земя представлява участък с площ 596 кв.м, съставляваща имот с идентификатор 65766.38.196 (стар идентификатор 65766.38.5, номер по предходен план: 038196), разположен в местност „Манастирски трап” по плана за земеразделяне на землището на гр. Свищов, Община гр. Свищов, съгласно скица № 15-1224813/20.08.2026 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 изграждане на инж. инфраструктура: Добра

Опасност от свлачища и наводнения: няма

Екологични условия: нормални

Граници на парцела: Имоти 65766.38.147; 65766.38.159; 65766.38.146; 65766.38.197; 65766.38.195.

Имотът е разположен източно от гр. Свищов, в местността „Манастирски трап”. Представлява терен с равнинен характер и лек низходящ наклон на юг. Граничи на изток, запад и север с частни имоти, а на юг – полски път, който на практика липсва, тъй като е усвоен от съседните собственици на имоти. Това силно затруднява подхода към оценявания имот, поради което се налага да се преминава през територията на имота, разположен на север от него.

Извършеният оглед на имота показва, че в момента той не се стопанисва и поддържа, не е ограден, поради което се намира в незадоволително състояние. По-голямата част от площта му е покрита с

диви треви и храсти, а долната му (южна част) е силно обрасла с големи храсти и дървета. На територията на имота не бяха отбелязани никакви трайни насаждения или значими подобрения.

Оценяваният имот се характеризира със сравнително добро местоположение по отношение на границите на гр. Свищов, но подходът към него е затруднен от липсата на път.

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

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 – 691,27 €/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 – 0,20;
- 2.5. Отстояние от път с трайна настилка – 0,00.

$$\text{Цзб} = 691,27 \times (1 + 0,40) = 967,78 \text{ €/дка}$$

Базисна цена на земята за 1 дка: 968 €

2. Определяне на СПС по пазарни аналози

Проучването на пазара на земеделска земя в землищата на гр. Свищов и местностите „Стъклен“, „Гаргалъка“ и др. показва, че реални сделки за покупко-продажба на земя с подобен тип се осъществяват в рамките на 800 – 1400 €/дка. На база на конкретните характеристики и местоположение за този имот приемаме цена от **1200 €/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 – 0,20;

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

$$(968 \times 0,20) + (1200 \times 0,80) = 1153,60 \text{ €}$$

Обща пазарна Ц з = 1154,00 €/дка

Стойност на земята в оценявания обект: $0,596 \times 1154,00 = 687,78 \text{ €}$

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА: 688,00 €

СЛОВОМ: Шестстотин осемдесет и осем евро

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

При извършения оглед на имота не бяха отбелязани значими трайни насаждения. В оценявания имот не бяха отбелязани значими подобрения.

III. СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ИМОТА: 688,00 €

СЛОВОМ: Шестстотин осемдесет и осем евро

11.09.2026 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.

11.09.2026 год.

гр. Свищов

Подпис:.....

/доц. д-р Кр. Кунев/



Приложения:

1. Скица на поземлен имот № 15-1224813/20.08.2026 год.
2. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия изх.№ 25-213235/20.08.2026 год.
3. Нотариален акт № 9732 от 21.08.2026 год.
4. Сертификат за оценителска правоспособност на бизнес-оценителя.
5. Снимки на оценявания обект.



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Пазово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 32
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 1

УДОСТОВЕРЕНИЕ

за характеристики на поземлен имот в земеделска територия

№25-213235-20.08.2026 г.

Агенцията по геодезия, картография и кадастър, във връзка със Заявление №01-589123-20.08.2026 г., издава настоящото удостоверение за характеристики на поземлен имот с идентификатор 65766.38.196, в землището на гр. Свищов, общ. Свищов, обл. Велико Търново:

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение

Площ: 596 кв.м

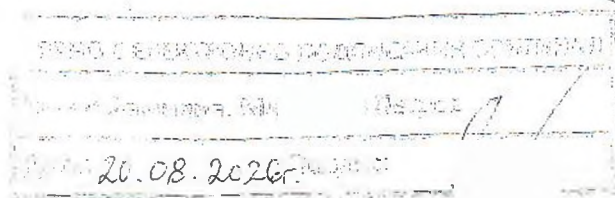
Адрес на поземления имот: гр. Свищов

Местност: "МАНАСТИРСКИ ТРАП"

Категория на земята при неполивни условия: 4

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира: от 1 до 3 км

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка: до 1 км



Удостоверение №25-213235-20.08.2026 г.,

издадено въз основа на

Заявление №01-589123-20.08.2026 г.

Код за достъп: fd777a4211b4

CN=eng. Get. I.Georgiev
C=BG
O=Cadastre Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
20.08.2026 08:54:59



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100109 от 21 февруари 2011 год.

КРАСИМИР В

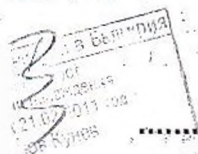
КУНЕВ

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 ПУ 38.196

11.09.2026



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

