



ОБЩИНА СВИЩОВ

10
ИР по ТСЧ 09
13.06.2025

Общ

Общ. ул. Цанко Церковски, 2
Тел.: 0631 / 60 854
Факс: 0631 / 60 504
Web: www.svishtov.bg
Email: obshtina@svishtov.bg

Изм. № 61-00-94

13.06.2025

ОБЩИНСКИ СЪБЕТ

Вх. № 878

Дата: 13.06.2025 г.
гр. СВИЩОВ

ДО

ОБЩИНСКИ СЪБЕТ – 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 № 08-00-902/10.06.2025 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“ е сведена информация за постъпило инвестиционно намерение (рег. индекс 94-М-161/21.05.2025 г.) от Лице Хараламбев, живущ в гр. Свищов, ул. „...“ № „...“ вх. „...“ ет. „...“ ап. „...“ с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.43.77 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, местност „Павлолията“, 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 65766.43.77 (шест пет седем шест шест точка четири три точка седем седем), с площ 824 кв.м. (осемстотин двадесет и четири квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята при неполивни условия: 4 (четвърта), трайно предназначение на територията: Земеделска, предишен идентификатор: 65766.43.3, 65766.43.2, номер по предходен план: 043077, при граници: 65766.43.81, 65766.43.76, 65766.43.2, 65766.43.78, 65766.43.72, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „ПАВЛОЛИЯТА“, 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:

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Павлолията“, одобрен със Заповед № ОА04-7186/16.11.2018 г. на Областен управител Велико Търново е образуван нов поземлен имот с идентификатор 65766.43.77, с площ 824 кв.м.

Имот с идентификатор 65766.43.77 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9633/02.06.2025 г., акт №192, том III, вх. рег. № 1147, дело №614 от 02.06.2025 г., издаден от Службата по вписванията гр. Свищов.

Имот с идентификатор 65766.43.77 е посетен на място и се констатира, че не се стопанисва и обработва, обрасъл е с храсти.

Данъчната оценка на имота е 221.70 лв. (двеста двадесет и един лева, седемдесет стотинки) съгласно удостоверение (изх. № 5408001075/30.05.2025 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 1 380.00 лв. (хиляда триста и осемдесет лева), без ДДС.

С оглед на постъпилото инвестиционно намерение, имота е включен като обект пореден номер № 68 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 горсизложеното 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 № 08-00-902/10.06.2025 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 №9633/02.06.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1147/02.06.2025 г., акт № 192, том III, дело № 614), представляващ поземлен имот с идентификатор 65766.43.77 (шест пет седем шест шест точка четири три точка седем седем), с площ 824 кв.м. (осемстотин двадесет и четири квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята при неполивни условия: 4 (четвърта), трайно предназначение на територията: Земеделска, предишен идентификатор: 65766.43.3, 65766.43.2, номер по предходен план: 043077, при граници: 65766.43.81, 65766.43.76, 65766.43.2, 65766.43.78, 65766.43.72, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност “ПАВЛОЛИЯТА”, 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 – 1**

380.00 лв. (хиляда триста и осемдесет 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 № 08-00-902/10.06.2025 г.;
2. Инвестиционно намерение с рег. индекс 94-М-161/21.05.2025 г.;
3. Приходна квитанция №0000156399/21.05.2025 г.;
4. Скица № 15-868687-28.05.2025 г. за имот с идентификатор 65766.43.77 на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;
5. Удостоверение за данъчна оценка (изх. № 5408001075/30.05.2025 г.);
6. Акт за частна общинска собственост № 9633/02.06.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1147/02.06.2025 г., акт № 192, том III, дело № 614);
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-M-161/21.05.2025 г.) от Лице Т. Хараламбев, живущ в гр. Свищов, ул. „Зв. № , вх. , ет. , ап. , с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.43.77 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, местност „Павлолията“, 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 65766.43.77 (шест пет седем шест шест точка четири три точка седм седем), с площ 824 кв.м. (осемстотин двадесет и четири квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята при неполивни условия: 4 (четвърта), трайно предназначение на територията: Земеделска, предишен идентификатор: 65766.43.3, 65766.43.2, номер по предходен план: 043077, при граници: 65766.43.81, 65766.43.76, 65766.43.2, 65766.43.78, 65766.43.72, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „ПАВЛОЛИЯТА“, 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:

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Павлолията“, одобрен със Заповед № ОА04-7186/16.11.2018 г. на Областен управител Велико Търново е образуван нов поземлен имот с идентификатор 65766.43.77, с площ 824 кв.м.

Имот с идентификатор 65766.43.77 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9633/02.06.2025 г., акт №192, том III, вх. рег. № 1147, дело №614 от 02.06.2025 г., издаден от Службата по вписванията гр. Свищов.

Имот с идентификатор 65766.43.77 е посетен на място и се констатира, че не се стопанисва и обработва, обрасъл е с храсти.

Данъчната оценка на имота е 221.70 лв. (двеста двадесет и един лева, седемдесет стотинки) съгласно удостоверение (изх. № 5408001075/30.05.2025 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 гореизложеното, считам за законосъобразно и целесъобразно имот с идентификатор 65766.43.77, да бъде включен като нов обект с пореден **№ 68** 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 65766.43.77), 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-М-161/21.05.2025 г.;
2. Приходна квитанция №0000156399/21.05.2025 г.;
3. Скица № 15-868687-28.05.2025 г. за имот с идентификатор 65766.43.77 на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;
4. Удостоверение за данъчна оценка (изх. № 5408001075/30.05.2025 г.);
5. Акт за частна общинска собственост № 9633/02.06.2025 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1147/02.06.2025 г., акт № 192, том III, дело № 614).

С уважение:

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

Съгласувано с:

Заместник-кмет „СФП“:

Юрисконсулт:

Директор дирекция „УССД“

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА СВИЦОВ

94. М - 164 / 20.05.2025

ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

за закупуване на имоти с идентификатори 65766.43.77

местност „Павлолията“

от Лк _____ Тк _____ Хараламбев

адрес: гр. Свищов, ул. „_____“

„_____“, вх. _____, ет. _____, ап. _____

Г-н Генчев,

Стопанисвам ПИ 65766.43.77 (стар № 043077), м. Павлолията, преди години имах сключен договор за ползване с Община Свищов. След влизането на кадастралната карта в тази местност, желая да закупя имота.

дата: 20.05.2025 г.

гр. Свищов

С уважение: _____

ПРИХОДНА КВИТАЦИЯ		№: 0000156399	Дата: 21.05.2025 г.
Организация: Община Свищов адрес: ул. "Цанко Царковски" 2			
Бул. "Цанко Царковски" № 2 Свищов			
За се почете от: Д. П. Хараламбев		адрес: гр. Свищов, гр. Свищов ул. "Цанко Царковски" № 2	
Получаване на такси			
Наименование на стоката/услугата		Мярка	Кол.: Ед.: Цена : Стойност : ДДС:
1. Молба за започване на производство по продажба на общински имот		1.000	40.00 40.00
Словом: четиридесет лева		сума:	40.00 лв.
		ДДС:	0.00 лв.
		Всичко:	40.00 лв.
Начин на плащане		Сметка № 123456789	
Подписан от: Хараламбев		Съставил: Д-р Иван Андреев	
Присъпване към ПРИХОДНА КВИТАЦИЯ 0000156399/21.05.2025 г.			
Общ сума		40.00	
ДДС сума		0.00	
Общ сума		40.00	





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-868687-28.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 65766.43.77

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, п.к. 5250, м. Павлолията

Площ: 824 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

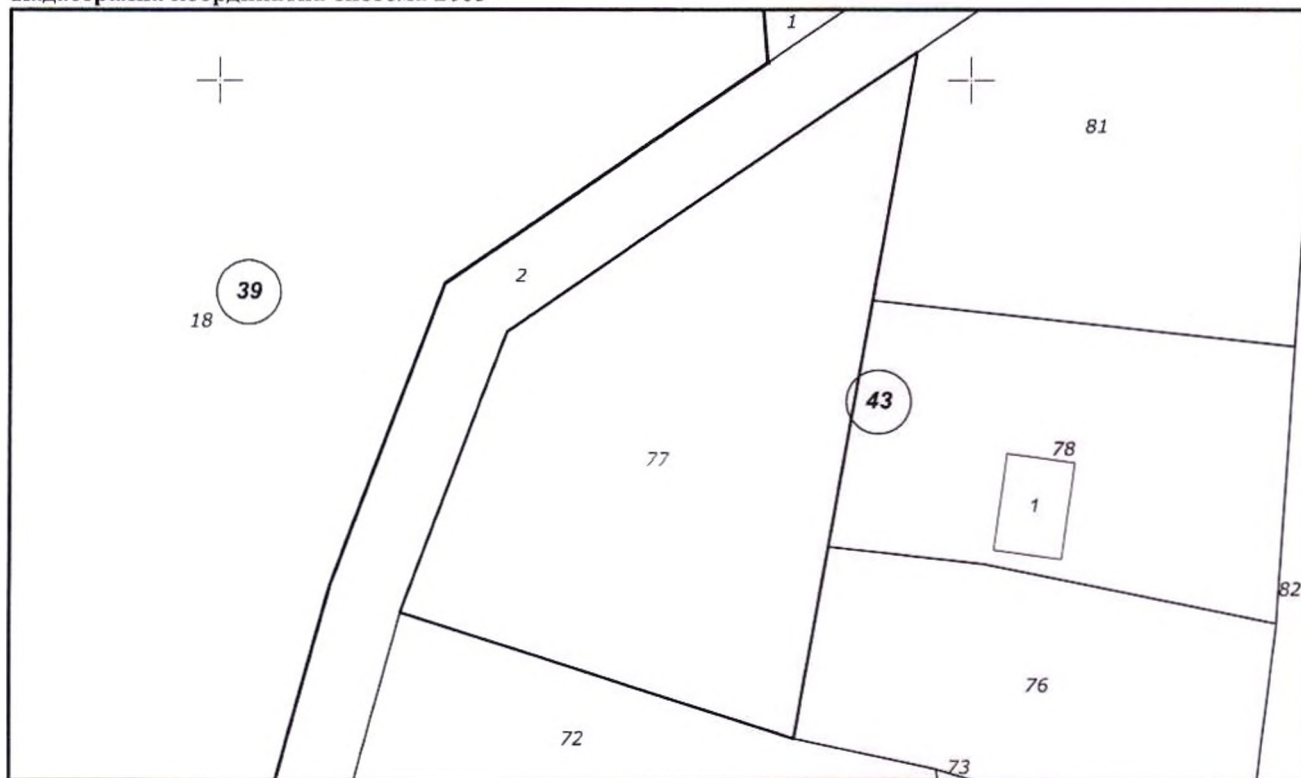
Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение

Категория на земята при неполивни условия: 4

Предишен идентификатор: 65766.43.3; 65766.43.2

Номер от предходен план: 043077

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 65766.43.81, 65766.43.76, 65766.43.2, 65766.43.78, 65766.43.72

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-868687-28.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-414109-28.05.2025 г.

Код за достъп: 5d8e599e2d3d



НЕУСТАНОВЕН СОБСТВЕНИК .

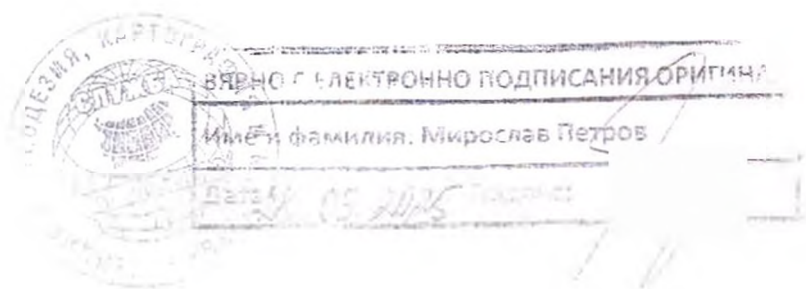
Няма данни за идеалните части

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 №15-868687-28.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-414106-28.05.2025 г.

Код за достъп: 5dbcf559e2a3d

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
28.05.2025 16:17:55



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

Изх. № 5408001075 / 30.05.2025 г.
РНУ: ee652a8a-d996-452f-a787-860a1db7ca66

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	65766.43.77 М. ПАВЛОВЛИЯТА	Категория IV	824.00	221.70

данъчната оценка на гореописания имот е: 221.70 лв. словом:
ДВЕСТА ДВАДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 70 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. № 5408001075/30.05.2025 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СВИЩОВ , актуални към 30.05.2025 г.

Подпис:

Издал: Е

Инспектор "Приходи"



68-1120



Ид. рег. № 1147 / 07-06-7025
Акт № 192 том III / дело № 614 / 28
Партенна книга: том _____ стр. _____
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 № 9633

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 9633

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.06.2025 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 № 15-868687-28.05.2025 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. Велико Търново
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 65766.43.77 (шест пет седем шест шест точка четири три точка седем седем), с площ 824 кв.м. (осемстотин двадесет и четири 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: 65766.43.3; 65766.43.2, номер по предходен план: 043077
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Свищов, гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност ПАВЛОЛИЯТА, поземлен имот с идентификатор 65766.43.77 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	65766.43.81, 65766.43.76, 65766.43.2, 65766.43.78, 65766.43.72
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	221.70 лв. (двеста двадесет и един лева, седемдесет стотинки)

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: СТЕФАНКА И ЦАНКОВА - СТАРШИ ЕКСПЕРТ "ТООС": <div style="text-align: right;">..... /подпис/</div>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Съгласувано с: Юрисконсулт: Дир. дирекция „УССД“:	

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

на поземлен имот с идентификатор **65766.43.77** с площ **824 кв.м**,
разположен в **местността „Павлолията”** в землището на
гр. Свищов, Община гр. Свищов, собственост на Община гр.Свищов

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община гр.Свищов

ОЦЕНИТЕЛ: Доц. д-р Красимир Е 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 65766.43.77** по плана за земеразделяне на землището на гр. Свищов, Община гр.Свищов, с **площ 824 кв.м**, собственост на Община гр.Свищов, съгласно **нотариален акт № 9633** за частна общинска собственост от 2.06.2025 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 824 кв.м, съставляваща имот с идентификатор 65766.43.77 (стар идентификатор 65766.43.3, 65766.43.2, номер по предходен план: 043077), разположен в местност „Павлолията” по плана за земеразделяне на землището на гр. Свищов, Община гр. Свищов, съгласно скица № 15-868687/28.05.2025 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 изграждане на инж. инфраструктура: добра

Опасност от свлачища и наводнения: няма

Екологични условия: нормални

Граници на парцела: Имоти 65766.43.81; 65766.43.76; 65766.43.2; 65766.43.78; 65766.43.72.

Имотът е разположен източно от гр. Свищов, в местността „Павлолията”. Граничи на изток и юг с частни имоти, а на север и запад с полски път. Като цяло представлява поземлен участък с равнинен характер, леко скатен на юг, с денивелация спрямо пътя, съществена в западната част. В момента на огледа имотът е в незадоволително състояние, необработван, нестопанисван от дълъг период, неограден, поради което е обрасъл с треви и храсти. В северната част на имота са разположени части от железобетонни панели, поставени за укрепване на пътя и недовършен строеж на сграда.

Оценяваният имот се характеризира с добро местоположение, тъй като прекият излаз на път осигурява добрата комуникативност с пътната мрежа.

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 земята 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 – 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 – 0,0.

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

Базисна цена за 1 дка: 559,00 лв.

2. Определяне на СПС по пазарни аналози

Проучването на пазара на земеделска земя в землищата 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 1400 – 1800 лв./дка. На база на конкретните характеристики и местоположение за този имот приемаме цена от **1600 лв./дка.**

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

А) За нормативния подход – 0,20;

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

$$(559 \times 0,20) + (1600 \times 0,80) = 1391,80 \text{ лв.}$$

$$\text{Ц з} = 1392,00 \text{ лв./дка}$$

$$\text{Стойност на земята: } 0,824 \times 1392,00 = 1147,00 \text{ лв.}$$

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА: 1 147,00 лв.

СЛОВОМ: Хиляда сто четиридесет и седем 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, добро състояние, 25 години – 1 брой

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
Орех 25г.	50,18	18,75	201,25	232,68		1	232,68
Обща стойност на трайните насаждения (лв.)							232,68

СПС на ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ и ПОДОБРЕНИЯ: 233,00 лв.

СЛОВОМ: Двеста тридесет и три лв.

III. СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ИМОТА: 1 380,00

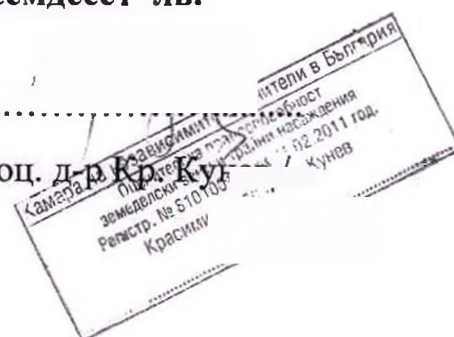
СЛОВОМ: Хиляда триста и осемдесет лв.

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

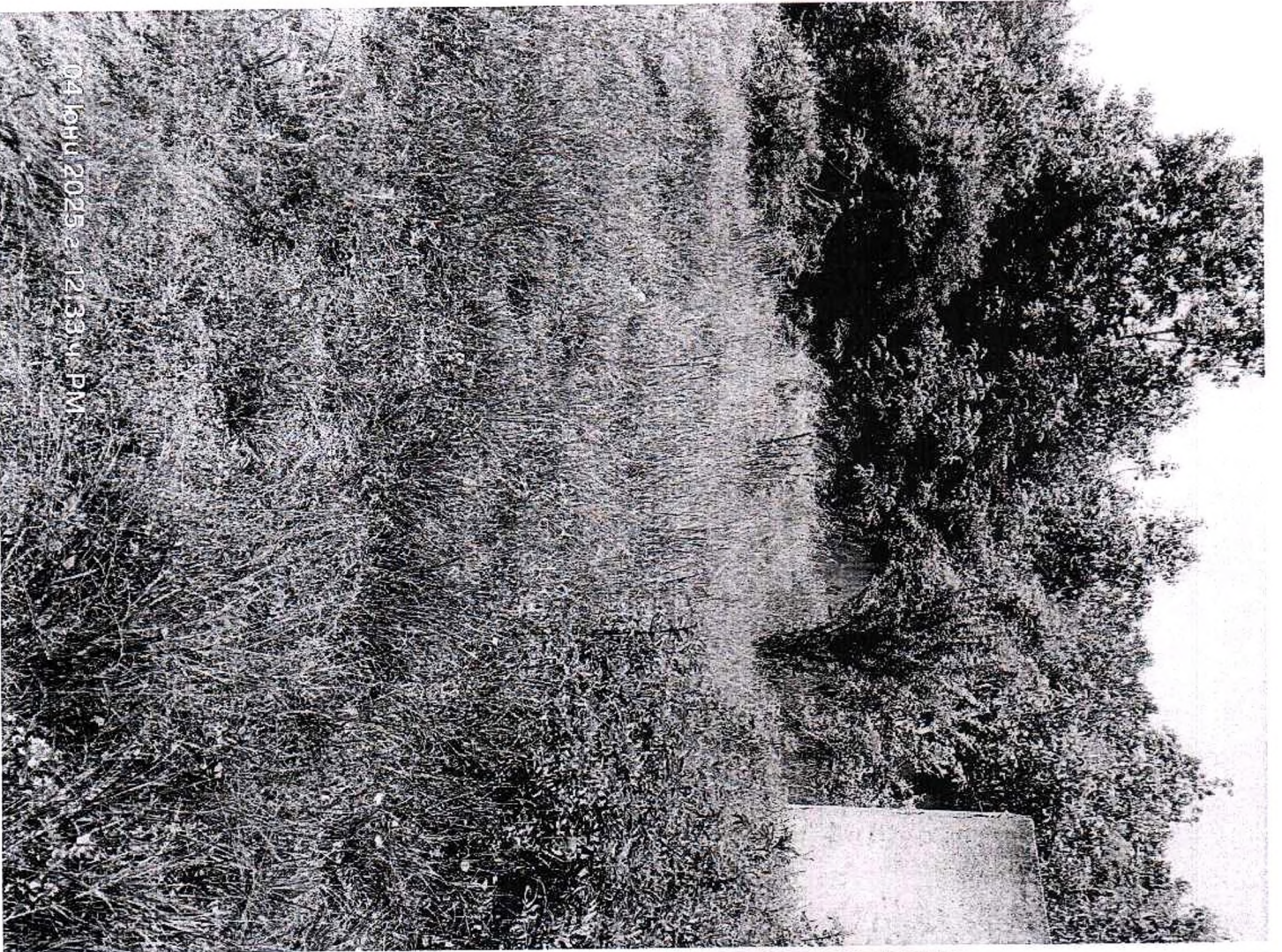
Подпис:..

/доц. д-р Кр. Кунев/

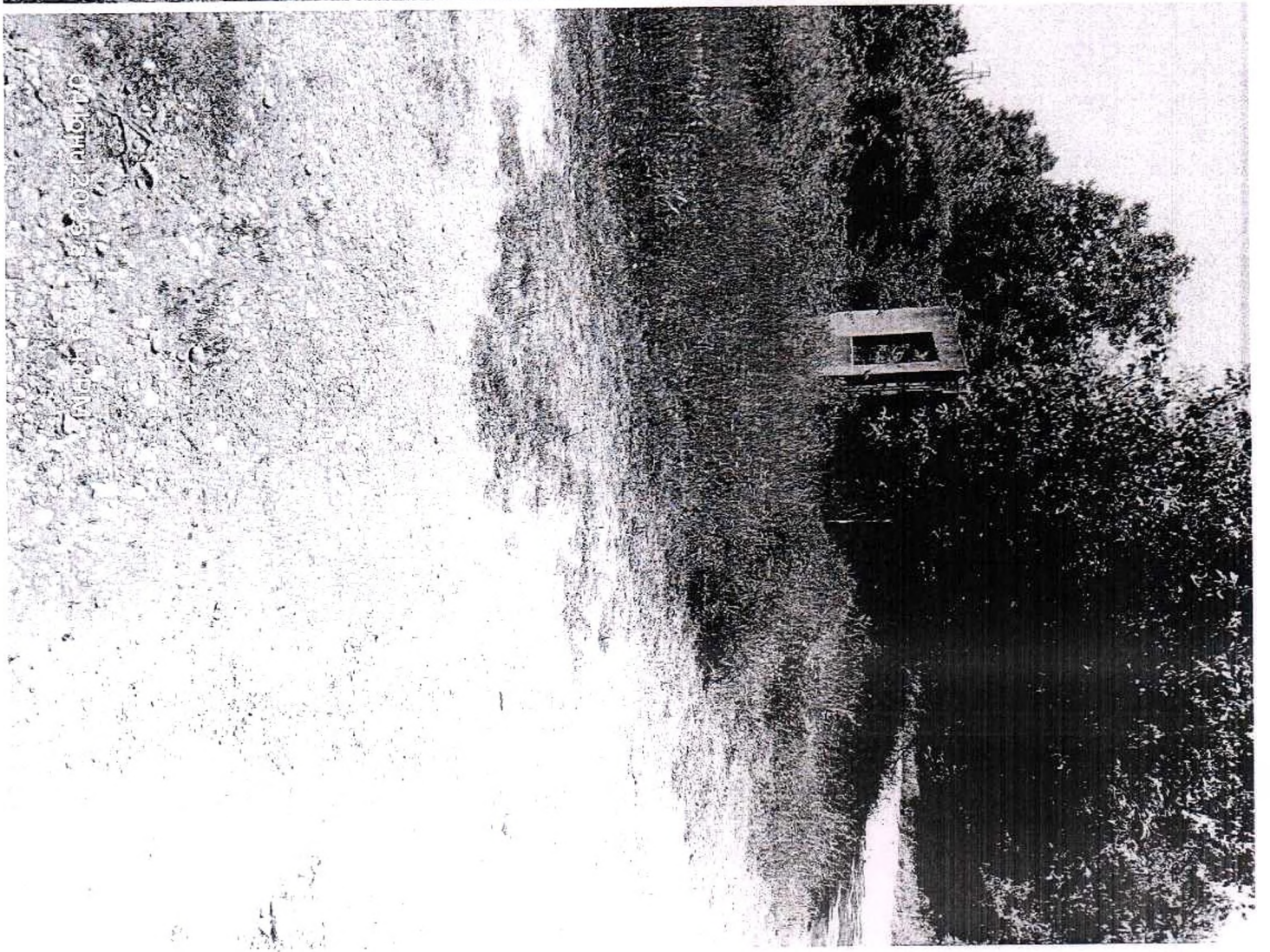


Приложения:

1. Скица на поземлен имот № 15-868687/28.05.2025 год.
2. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия изх.№ 25-166305/28.05.2025 год.
3. Нотариален акт № 9633 от 02.06.2025 год.
4. Сертификат за оценителска правоспособност на бизнес-оценителя.
5. Снимки на оценявания имот.



04/10/19 20:25 - 12:33 PM



04/10/19 20:25 - 12:33 PM



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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 П.К. 43.77

6.06.2011



Людмил Симов

председател на УС на КНОБ