



~~10 ТСЧ-0А  
НК № ТСЧ-0А  
13.06.2028~~

Улицов, ул. "Цанко Церковски" 2  
Тел.: 0631 / 60 854  
Факс: 0631 / 60 504  
Web saim: [www.svishtov.bg](http://www.svishtov.bg)  
E-mail: [obshchina@svishtov.bg](mailto:obshchina@svishtov.bg)

61-00-95 13.06. 25

**ОБЩИНСКИ СЪБЕТ**

Bx. No 876

Дата: 13.06.2025г.  
г.р. СВИЩОВ

ДО

## ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СВИЩОВ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ Д-Р ГЕНЧО Б

## 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 № 08-00-900/10.06.2025 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“ е сведена информация за постъпило инвестиционно намерение (рег. индекс 94-3-833/15.05.2025 г.) от ИИИ „И“ Георгиев, живущ в гр. Свищов, ул. „България“ № 1, с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.15.220 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, местност „ЛОЗАРСКИ КЛАДЕНЕЦ“, 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 65766.15.220 (шест пет седем шест шест точка едно пет точка две две нула), с площ 321 кв.м. (триста двадесет и един 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: 65766.15.2, номер по предходен план: 015220, при граници: 65766.15.165, 65766.15.1, 65766.15.166, 65766.15.226, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност "ЛОЗАРСКИ КЛАДЕНЕЦ", 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 КKKP със заповед.

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

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Лозарски кладенец“, одобрен със Заповед № ОА04-4443/02.06.2021 г. на Областен управител Велико Търново поземлен имот с идентификатор 65766.15.220, с площ 321 кв.м. е новообразуван имот.

Имот с идентификатор 65766.15.220 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9632/02.06.2025 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1146/02.06.2025 г., акт № 191, том III, дело № 613).

Имот с идентификатор 65766.15.220 е посетен на място и се констатира, че не се стопанисва и обработва.

Данъчната оценка на имота е 59.00 лв. (петдесет и девет лева) съгласно удостоверение (изх. № 5408001074/30.05.2025 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 429.00 лв. (четиристотин двадесет и девет лева), без ДДС.

С оглед на постъпилото инвестиционно намерение, имота е включен като обект пореден номер № 66 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 № 08-00-900/10.06.2025 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 №9632/02.06.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1146/02.06.2025 г., акт № 191, том III, дело № 613), представляващ поземлен имот с идентификатор 65766.15.220 (шест пет седем шест шест точка едно пет точка две две нула), с площ 321 кв.м. (триста двадесет и един 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: 65766.15.2, номер по предходен план: 015220, при граници: 65766.15.165, 65766.15.1, 65766.15.166, 65766.15.226, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „ЛОЗАРСКИ КЛАДЕНЕЦ“, 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 – 429.00 лв.**

(четиристотин двадесет и девет 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 № 08-00-900/10.06.2025 г.;
2. Инвестиционно намерение с рег. индекс 94-3-833/15.05.2025 г.;
3. Приходна квитанция №0000156328/15.05.2025 г.;
4. Скица № 15-799325-19.05.2025 г. за имот с идентификатор 65766.15.220 на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;
5. Удостоверение за данъчна оценка (изх. № 5408001074/30.05.2025 г.);
6. Акт за частна общинска собственост № 9632/02.06.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1146/02.06.2025 г., акт № 191, том III, дело № 613);
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 94-3-833/15.05.2025 г.) от Иг. Георгиев, живущ в гр. Свищов, ул. „№ 1“, с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.15.220 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, местност „ЛОЗАРСКИ КЛАДЕНЕЦ“, 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 65766.15.220 (шест пет седем шест шест точка едно пет точка две две нула), с площ 321 кв.м. (триста двадесет и един 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: 65766.15.2, номер по предходен план: 015220, при граници: 65766.15.165, 65766.15.1, 65766.15.166, 65766.15.226, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „ЛОЗАРСКИ КЛАДЕНЕЦ“, 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 КKKP със заповед.

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

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Лозарски кладенец“, одобрен със Заповед № ОА04-4443/02.06.2021 г. на Областен управител Велико Търново поземлен имот с идентификатор 65766.15.220, с площ 321 кв.м. е новообразуван имот.

Имот с идентификатор 65766.15.220 е актуван с Акт за частна общинска собственост № 9632/02.06.2025 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1146/02.06.2025 г., акт № 191, том III, дело № 613).

Имот с идентификатор 65766.15.220 е посетен на място и се констатира, че не се стопанисва и обработва.

Данъчната оценка на имота е 59.00 лв. (петдесет и девет лева) съгласно удостоверение (изх. № 5408001074/30.05.2025 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 горесизложеното, считам за законосъобразно и целесъобразно имот с идентификатор 65766.15.220, да бъде включен като нов обект с пореден **№ 66** 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 65766.15.220), възложена от Кмета на общината и изготвена от оценител на имоти, по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.**

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Инвестиционно намерение с рег. индекс 94-3-833/15.05.2025 г.;
2. Приходна квитанция №0000156328/15.05.2025 г.;
3. Скица № 15-799325-19.05.2025 г. за имот с идентификатор 65766.15.220 на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;
4. Удостоверение за данъчна оценка (изх. № 5408001074/30.05.2025 г.);
5. Акт за частна общинска собственост № 9632/02.06.2025 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. № 1146/02.06.2025 г., акт № 191, том III, дело № 613).

С уважение:

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

Съгласувано с:

Заместник-кмет „СФП“:

Юрисконсулт:

Директор дире

ДО КМЕТА  
НА ОБЩИНА СВИЩОВ

94 3 833 /15052025/

Св. Ценкова  
10.05.2025 г.

## ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

за закупуване на имоти с идентификатори 65766.15.220

местност „Лозарски кладенец“

от И. И. Георгиев  
адрес: гр. Свищов, ул. „Г. Г. Г.“  
тел: „

Г-н Генчев,

Притежавам ПИ 65766.15.164 с площ 600 кв.м. и ПИ 65766.15.226 с площ 1590 кв.м. Закупил съм ги от частно лице. Имотът е бил и е на място един цял имот, в който има насаждения, подобрения, вила - за които се грижа и стопанисвам добросъвестно. Съседния имот ПИ 65766.15.220 с площ 321 кв.м. желая да закупя, тъй като граничи с моя и така или иначе почиствам имота, защото растителността от него навлиза в моя.

дата: 15.05.2025 г.  
гр. Свищов

С уважение: .....  
/И. Георгиев/



ПРИХОДНА КЕТАНЦИЯ

номер: 0000156328

дата: 15.05.2025 г.

Организация: Община Самов адрес: ул. "Цанко Церковски" 2

БУЛСТАТ 000133963 МОЛ Генчо Б Генчев

да се приеме от: Ид. Георгиев адрес: гр. Самов, ул. "МЛ ЕП" ;

Платено на такси

№ Наименование на стоката/услугата. (Мярка) Кол. Ед. цена Стойност ДДС

1. Милба за започване на производство (бр 1.000 40.00 40.00 по продажба на обикновения мют

словами: четиридесет лева

сума: 40.00 лв.

ДДС: 0.00 лв.

всичко: 40.00 лв.

Чек-ин на плащане: 8 брой.

Платено от: /Ид. Георгиев/ Съставили:

/Ид. Георгиев/

Приложение към ПРИХОДНА КЕТАНЦИЯ 0000156328/15.05.2025 г.

Дейт с/ка

Кредитна с/ка

Кр. ан с/ка

Сума

7051;

70512711;

40;

всичко

40;



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-799325-19.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 65766.15.220

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

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

Адрес на поземления имот: няма данни

Местност: "ЛОЗАРСКИ КЛАДЕНЕЦ"

Площ: 321 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

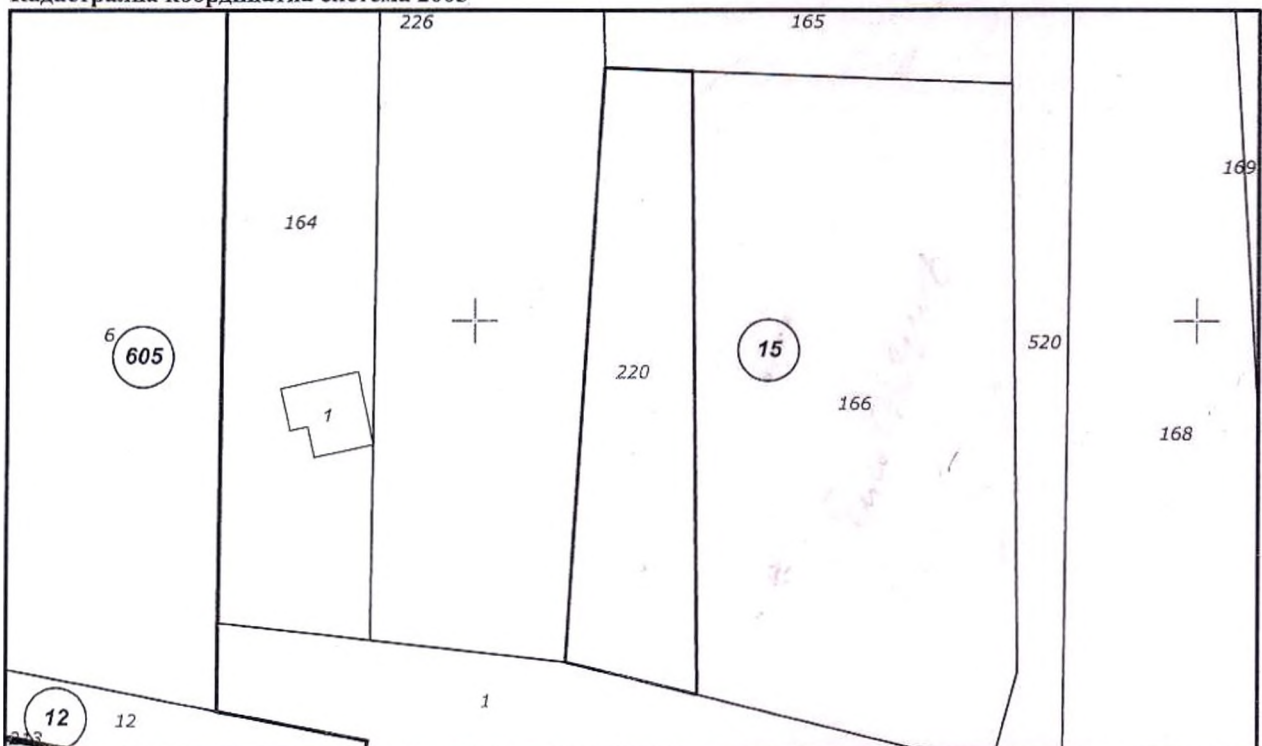
Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение

Категория на земята при неполивни условия: 6

Предишен идентификатор: 65766.15.2

Номер от предходен план: 015220

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 65766.15.165, 65766.15.1, 65766.15.166, 65766.15.226

Скица №15-799325-19.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-384264-19.05.2025 г.

Код за достъп: 9e28f6f01a29





Собственици по данни от КРНИ:

**Няма данни**

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

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



ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Микрослав Петров
Дата 19.05.2025 г. Подпис



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

Изх. № 5408001074 / 30.05.2025 г.  
РНУ: 3b372120-0acf-438e-82cf-aa7e7e8a96d3

**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	65766.15.220 М. ЛОЗАРСКИ КЛАДЕНЕЦ	Категория VI	321.00	59.00

данъчната оценка на гореописания имот е: 59.00 лв. словом:  
ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 00 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. № 5408001074/30.05.2025 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

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

Подпис: .....

Издаде:

Инспектор "Приходи"

Симеонова



6к. 1163

Служба по вписванията гр. Свищов

Вз. рег. № 1196 02-06-2025 г.

Акть № 191 том 111 кат № 013/20 28

Имотна карта

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/

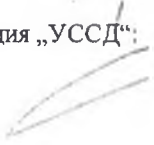
А К Т № 9632

### ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър  
Досие 9632

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 № 15-799325-19.05.2025 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. Велико Търново
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 65766.15.220 (шест пет седем шест шест точка едно пет точка две две нула), с площ 321 кв.м. (триста двадесет и един квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполивни условия: 6 (шеста), предишен идентификатор: 65766.15.2, номер по предходен план: 015220
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Свищов, гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност ЛОЗАРСКИ КЛАДЕНЕЦ, поземлен имот с идентификатор 65766.15.220 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	65766.15.165, 65766.15.1, 65766.15.166, 65766.15.226
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	59.00 лв. (петдесет и девет лева)



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 ЦАНКОВА - СТАРШИ ЕКСПЕРТ "ТООС":	
/Подпис/	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	
<p>Съгласувано с:</p> <p>Юрисконсулт:</p> <p>Дир. дирекция „УССД“:</p> 	

## **Е К С П Е Р Т Н А   О Ц Е Н К А**

на поземлен имот с идентификатор **65766.15.220** с площ **321 кв.м**,  
разположен в местността „Лозарски кладенец”  
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: 04.06.2025 год.

Дата на оценката: 05.06.2025 год.

**1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА** – Да се определи справедливата пазарна стойност на земеделска земя, представляваща **поземлен имот с идентификатор 65766.15.220** по плана за земеразделяне на землището на гр. Свищов, Община гр. Свищов, с **площ 321 кв.м**, собственост на Община гр.Свищов, съгласно **нотариален акт № 9632** за частна общинска собственост от 02.06.2025 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 321 кв.м, съставляваща имот с идентификатор 65766.15.220 (стар идентификатор 65766.15.2, номер по предходен план: 015220), разположен в местност „Лозарски кладенец” по плана за земеразделяне на землището на гр. Свищов, Община гр. Свищов, съгласно скица № 15-799325/19.05.2025 год.

Категория на земята при неполивни условия – VI

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение

Транспортна достъпност – много добра;

Степен на изграденост на инж. инфраструктура – добра;

Опасност от свлачища и наводнения – няма;



Екологични условия – нормални.

Граници на парцела: Имоти 65766.15.165; 65766.15.1; 65766.15.166; 65766.15.226.

Имотът е разположен западно от гр. Свищов, в местността „Лозарски кладенец“. Граничи на изток, север и запад с частни имоти, а на юг – с път с асфалтова настилка. Като цяло представлява поземлен участък с равнинен характер, с лек наклон на юг.

В момента на огледа имотът е в недобро състояние – неограден и необработван, поради което е силно затревен. Не се отбелязват никакви трайни насаждения.

Разположението на имота в близост до път с трайна настилка му придава много добра комуникативност.

## **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

### **I. 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 – 0,10.

$$\text{Цзб} = 200 \times (1 + 0,40) = 280,00 \text{ лв./дка}$$

**Базисна цена за 1 дка: 280,00 лв.**

## **II. Определяне на СПС по пазарни аналози**

Проучването на пазара на земеделска земя в землището на гр. Свищов показва, че реални сделки за покупко-продажба на земя от подобен тип се осъществяват в рамките на 1300 – 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 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.

$$(280 \times 0,20) + (1600 \times 0,80) = 1336,00 \text{ лв./дка}$$

$$\text{Цз} = 1336,00 \text{ лв./дка}$$

$$\text{Обща стойност на земята: } 0,321 \times 1336,00 = 428,86 \text{ лв.}$$

**СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА: 429,00 лв.**

**СЛОВОМ: Четиристотин двадесет и девет лв.**

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

При извършения оглед на имота бяха не бяха отбелязани значими  
трайни насаждения и подобрения.

**III. СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ИМОТА: 429,00 лв.**

**СЛОВОМ: Четиристотин двадесет и девет 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 № 15-799325/19.05.2025 год.
2. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия изх.№ 25-152902/19.05.2025 год.
3. Нотариален акт за частна общинска собственост № 9632 от 2.06.2025 година.
4. Сертификат за оценителска правоспособност на бизнес-оценителя.
5. Снимки на оценявания обект.





04 юн 2025 г. 12:03 ч. PM



# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Рег. № 810100109 от 21 февруари 2011 год.

**КРАСИМИР**

**КУНЕВ**

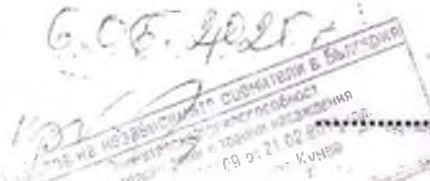
**ЗА ОЦЕНКА**

**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 ПЧ 15.200

Г.ОБ. 4025



**Людмил Симов**

**Председател на УС на КНОБ**