



ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

☎ 5180 ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ | ул. Черно море № 4
☎ Централна: 06141/41-41 | 06141/41-42 | факс 06141/69 54
🌐 obshtina_pt@abv.bg 🌐 http://www.trambesh.eu/

| | |
|--|---------------|
| ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ ул. „Черно море“ № 4 п.к. 5180 | |
| ИЗХ. № | 10-01-10-899/ |
| ДАТА: | 21.07.2025 |

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

| |
|---|
| ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ ул. „Черно море“ № 4, п.к. 5180 Регистрационен индекс и дата |
| РД-01-02-24 21.07.2025 |

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ

От Георги Александров Чакъров – Кмет на Община Полски Тръмбеш

ОТНОСНО: Поземлен имот с идентификатор 53014.500.680 по КККР на с. Обединение с площ 1760 кв. м. и НТП „Ниско застрояване /до 10 м/”, заедно с построената в имота сграда с идентификатор 53014.500.680.1 с предназначение „Друг вид обществена сграда” на 1 етаж със ЗП 86 кв. м., частна общинска собственост, съгласно АОС№4121/06.01.2025 г. на Община Полски Тръмбеш.

МОТИВИ: 1.Имота е включен за продажба под № 5 в т. 2 от програмата за управлението и разпореждането с имотите - общинска собственост на територията на Община Полски Тръмбеш за 2025 г. При евентуална продажба на имота ще постъпят приходи в общинския бюджет. 2.Постъпило заявление в общинска администрация – Полски Тръмбеш с вх. Рег. № СА-02-05-14711/10.12.2024 г. от „ИВ НАЙД“ ЕООД, ЕИК 206933058, със седалище и адрес на управление: с. Обединение, ул. „Осемдесет и седма“ №24, представлявано от Росица Георгиева Николова, с проявен интерес за закупуване на имота. 3.Изготвена е пазарна оценка на имота от независим експерт-оценител.

ПРАВНИ ОСНОВАНИЯ: чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от Закон за местното самоуправление и местна администрация, във връзка с чл.8 ал.1, ал.2 и ал.4, чл.35 ал.1 от Закона за общинската собственост и чл.27 ал.5, чл.30 ал.1 и ал.3, чл.45 ал.1 т.2 и чл.46 ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Полски Тръмбеш на ОбС Полски Тръмбеш.

ПРЕДЛАГАМ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от Закон за местното самоуправление и местна администрация, във връзка с чл.8 ал.1, ал.2 и ал.4, чл.35 ал.1 от Закона за общинската собственост и чл.27 ал.5, чл.30 ал.1 и ал.3, чл.45 ал.1 т.2 и чл.46 ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Полски Тръмбеш на ОбС Полски Тръмбеш, Общински съвет гр.Полски Тръмбеш да реши:

1.Открива процедура за продажба, чрез публичен търг с явно наддаване на: Поземлен имот с идентификатор 53014.500.680 по КККР на с. Обединение с площ 1760 кв. м. и НТП „Ниско застрояване /до 10 м/”, заедно с построената в имота сграда с идентификатор 53014.500.680.1 с предназначение „Друг вид обществена сграда” на 1 етаж със ЗП 86 кв. м., частна общинска собственост, съгласно АОС№4121/06.01.2025 г. на Община Полски Тръмбеш.

2.Приема изготвената пазарна оценка за имота по т.1 и определя начална тръжна цена в размер на 16 800,00 лева /шестнадесет хиляди и осемстотин лева/, без включен ДДС.

3.Определя стъпка за наддаване в размер на 5 % върху началната тръжна цена.

4.Определя депозит за участие в размер на 8 000,00 лева /осем хиляди лева/.

5.Упълномощава Кмета на Община Полски Тръмбеш да определи мястото, дата и часа за провеждането на търга и назначи комисия, която да организира и проведе търга, като извърши съответните процедури, съгласно действащата нормативна уредба и подпише договор за покупко-продажба със спечелилият участник.

6. 30% от постъпленията от продажбата на имота по т.1 да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на с. Обединение.

Приложение: 1.Копие от АОС №4121/06.01.2025 г.; 2.Копие от удостоверение за данъчна оценка.; 3.Копие от доклад за пазарна оценка; 4.Копие от заявление с вх. Рег. № СА-02-05-14711/10.12.2024г.

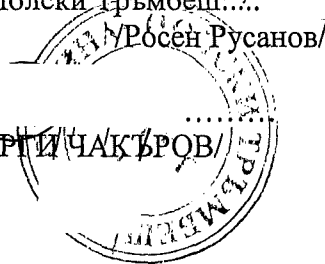
Началник отдел"ОС":...
/Н.Буюклиев/

Съгласувано с юрист: ..
/адв. Иван Илийев/

Зам.Кмет на Общ.Полски Тръмбеш:...

КМЕТ НА ОБЩИНА
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ:

/ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ/





ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

☎ 5180 ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ | ул. Черно море №4
☎ Централна: 06141/41-41 | 06141/41-42 | факс 06141/6954
@ obshtina_pt@abv.bg 🌐 <http://www.trambesh.eu/>

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

*г.ч. Г. Георгиев
и от Р. Росица
с. Обединение
СА-02-03 - 14711/
10.12.2024г.*

ЗАЯВЛЕНИЕ

от

„ИВ НАЙД“ ЕООД, ЕИК 206933058, със седалище и адрес на управление: с. Обединение, ул. „87- ма“ №24, представлявано от Росица Георгиева Николова, тел. 0885722672

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЧАКЪРОВ,

Управляваното от мен дружество желае да закупи Поземлен имот с идентификатор 53014.500.680 с площ 1760 кв.м. по КККР на с. Обединение, заедно с построената в имота сграда с идентификатор 53014.500.680.1 със ЗП 86 кв.м. Имота ми е необходим за развиване на търговска дейност, а именно сервис за автомобили.

Считаме, че заявлението ми ще бъде уважено.

Дата: 10.12.2024 г.
Гр. Полски Тръмбеш

С уважение:
/Росица Николова/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:...

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА

ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ

(име и фамилия)

А К Т № 4121

ЗА ПОПРАВКА НА АКТ

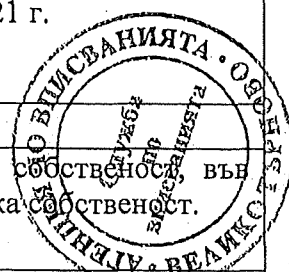
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 3879/04.10.2021 г.

Регистър 2

Досие 4121

| | |
|--|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 06.01.2025 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.1 от Закона за общинска собственост, във връзка с чл.60, ал.3 от Закона за общинска собственост. |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот с идентификатор 53014.500.680; трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване – „Ниско застрояване /до 10 м/”, с площ 1760 кв.м. /Хиляда седемстотин и шестдесет квадратни метра/ по КК и КР на с. Обединение. Сграда с идентификатор 53014.500.680.1, с предназначение: „Друг вид обществена сграда”, брой етажи: 1 /един/ със ЗП 86 /осемдесет и шест/ кв.м., година на построяване – 1951 /хиляда деветстотин петдесет и първа/ година; |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Област Велико Търново, Община Полски Тръмбеш, с. Обединение, ул. ”Първа” №35, ПИ с идентификатор 53014.500.680 по КК и КР на село Обединение, одобрени със Заповед №РД-18-776/20.03.2018 г. на Изпълнителен Директор на АГКК. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | ПИ №53014.500.682; ПИ №53014.500.681; ПИ №53014.500.683; ПИ №53014.500.679 и ПИ №53014.500.1105. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА | 4 182,10 лева /Четири хиляди сто осемдесет и два лева и десет стотинки/. |

Служба по вписванията гр. Велико Търново
Вх. рег. № 180
Вписване по ЗС/ПВ № 153
Партиска книга: том _____ стр. _____
И Службата по вписванията 10-01-2025
Д.Т. _____ кл. № 20
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1580483-23.12.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 53014.500.680

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Обединение, общ. Полски Тръмбеш, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед №РД-18-776/20.03.2018 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: с. Обединение, п.к. 5195, ул. ПЪРВА №35

Площ: 1760 кв.м

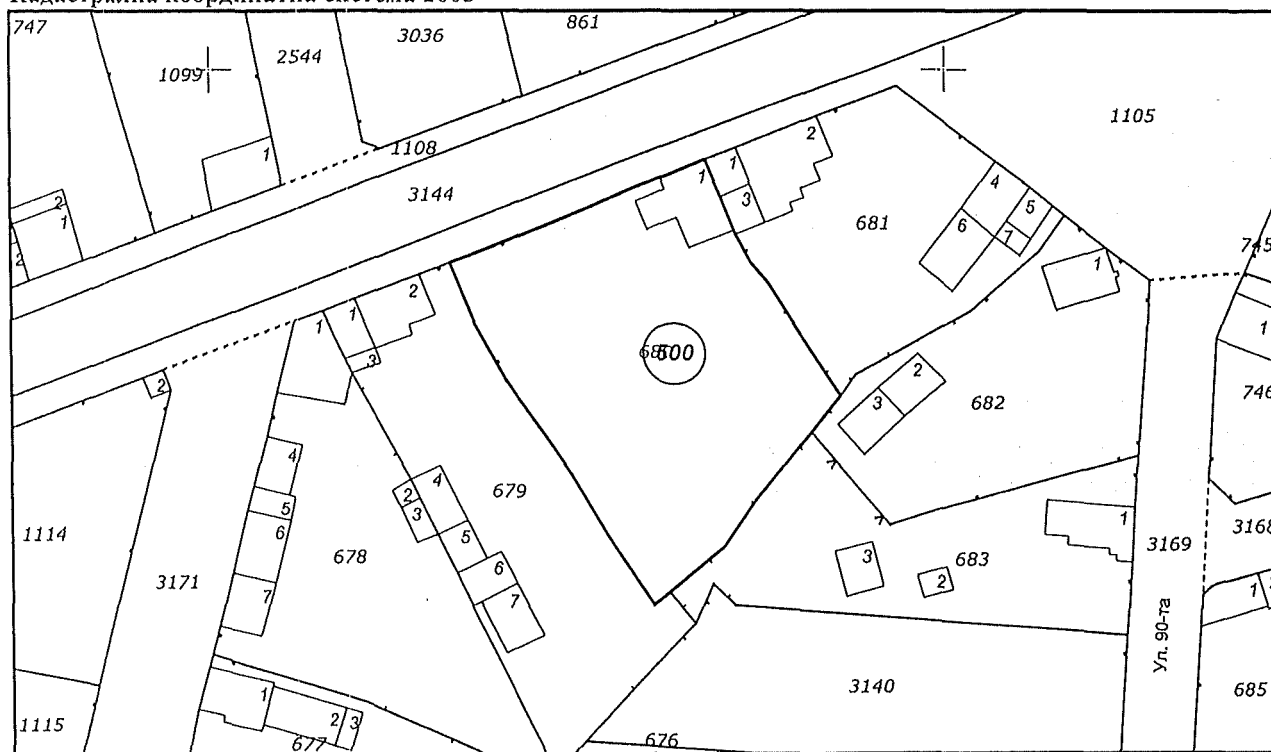
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 680

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 53014.500.682, 53014.500.681, 53014.500.683, 53014.500.679, 53014.500.1105

Собственици по данни от КРНИ:

000133933, ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

Скица №15-1580483-23.12.2024 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-702995-23.12.2024 г.

Код за достъп: 3021d45a8634



СКИЦА НА СГРАДА

№15-1580484-23.12.2024 г.

Сграда с идентификатор 53014.500.680.1

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Обединение, общ. Полски Тръмбеш, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед №РД-18-776/20.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

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

Адрес на сградата: с. Обединение, п.к. 5195, ул. ПЪРВА №35

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 53014.500.680

Застроена площ: 86 кв.м

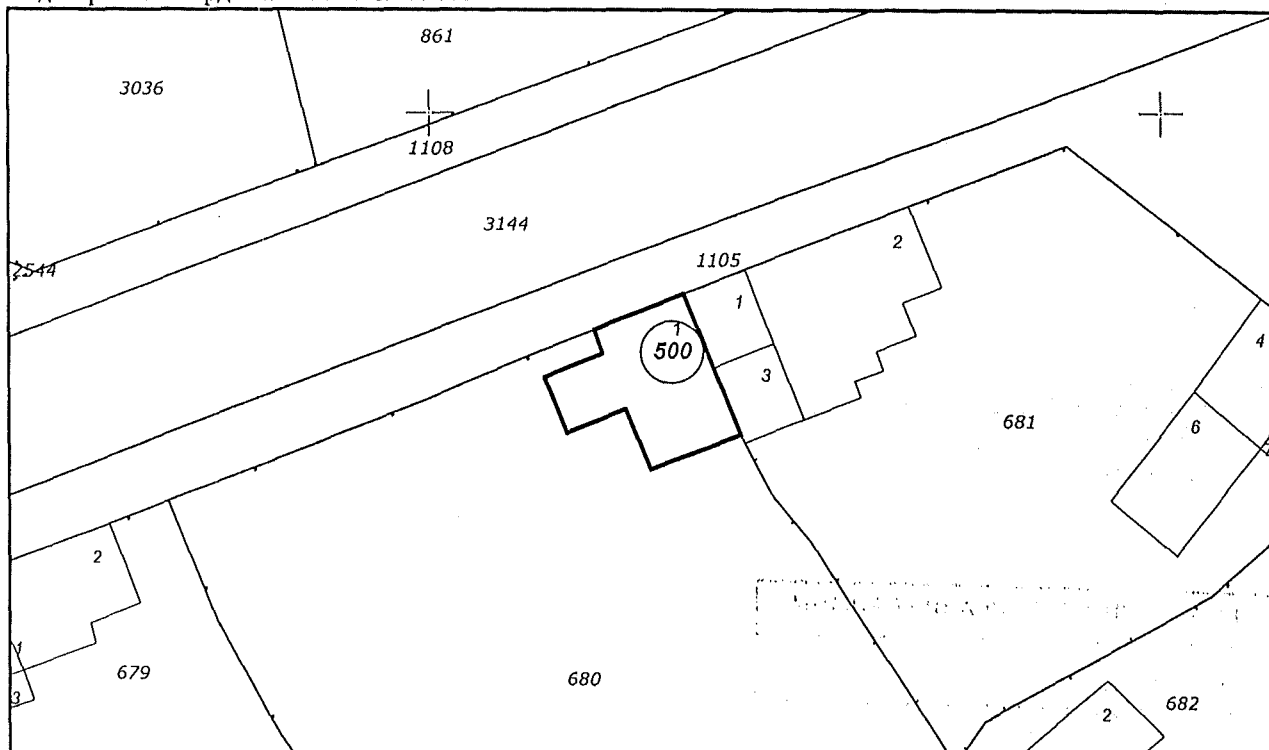
Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: 0

Предназначение: Друг вид обществена сграда

Предишен идентификатор: няма

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1580484-23.12.2024 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-702995-23.12.2024 г.

Код за достъп: 5568cf8244ac



ОБЛАСТ В.ТЪРНОВО
ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ
5180 гр.ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ ул.ЧЕРНО МОРЕ N: 4

Изх. № 5407000011 / 02.01.2025 г.
РНУ: 4f6e8d9e-8303-4e79-b4d2-bdf92e475b0b

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

ЕИК по БУЛСТАТ 000133933

Адрес за кореспонденция
ул. ЧЕРНО МОРЕ № 4, гр. ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ 5180

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 5195 с.ОБЕДИНЕНИЕ ул.ПЪРВА N: 35, кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 53014.500.680 и представляващ

| Обект | площ, КВ.М | мазе, КВ.М | таван, ид. части КВ.М | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|--|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Други нежилни обекти ДРУГ ВИД ОБЩ. СГРАДА идентификатор: 53014.500.680.1 | 86,00 | | 1/1 | 971,90 | 971,90 |
| Земя идентификатор: 53014.500.680 | 1 760,00 | | 1/1 | 3 210,20 | 3 210,20 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 4182.10 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СТО ОСЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 4182.10 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СТО ОСЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 10 СТ.

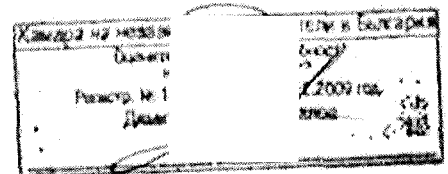
Настоящото се издава по искане Вх. № 5407000011/02.01.2025 г., за да послужи пред
НЕОБХОДИМОСТ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ , актуални към 02.01.2025 г.

Подпис:
Издава: Румяна Димитрова



“ДУПАЛОВ” ООД ГР.ВЕЛИКО ТЪРНОВО
Ул.”Цар Тодор Светослав”№59 I етаж стая 106 62-25-38 ; 0888 622 497
dupalov@mail.bg; dupalov_ood@abv.bg

ДОКЛАД
за
ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 53014.500.680 ПО ККР НА
С.ОБЕДИНЕНИЕ И ПОСТРОЕНАТА В НЕГО СГРАДА



ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ ИМОТИ:

17.01.2025г.
гр.В.Търново

/инж.Д.Дупалов/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 53014.500.680,
ПО КККР НА С.ОБЕДИНЕНИЕ И ПОСТРОЕНАТА В НЕГО СГРАДА

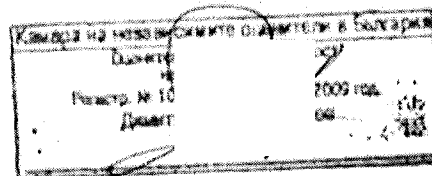
ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

| Наименование на метод | Стойност в лв. | Коефициент за тежест в % | Пазарна стойност в лв. |
|----------------------------|----------------|--------------------------|------------------------|
| Разходен метод | 15 883 | 20% | 3 177 |
| Метод на пазарните аналози | 17 061 | 80% | 13 649 |
| Пазарна Стойност | | | 16 826 |
| кръглю | | | 16800 |

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: **16800лв,**
В това число стойност на земята- **11970лв**
/ Предложената стойност е без включен ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 53014.500.680 по КККР на с.Обединение е с площ 1760 кв.м.

В него се намира сграда с идентификатор 53014.500.680.1 по КККР на с. Обединение, на един етаж, с предназначение „обществена сграда“, със застроена площ -86кв.м Конструкцията на сградата е масивна с дървен гредоред.



ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:

17.01.2025г.
гр.В.Търново

/инж.Д.Дупалов/

СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|------------|--------------------------------|
| 2страница- | РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА |
| 3страница- | СЪДЪРЖАНИЕ |
| 4страница- | ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО |
| 5страница | ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА |
| 5страница | ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА |
| 6страница | ОПИСАНИЕ НА ЗАСТРОЯВАНЕТО |
| 7страница | ОЦЕНКА НА ИМОТА |
| 9страница | ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА ОЦЕНКА |

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Сертификати на инж.Д.Дупалов и „Дупалов”ООД
2. Снимков материал
3. Скица на поземлен имот №15-1580483- 23.12.2024г. от СГКК
гр.В.Търново
- 4.Скица на сграда №15-1030463-20.09.2021г от СГКК
гр.В.Търново
5. Скица на сграда №15-1580484-23.12.2024г от СГКК
гр.В.Търново
6. Акт №4121 за поправка на акт за частна общинска собственост
№3789 от 04.10.2021г.

ДОКЛАД

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Предмет на заданието: Пазарна оценка на Поземлен имот с идентификатор 53014.500.680, с НТП „ниско застроване /до 10м/“ и построената в него сграда

2. Възложител: Община Полски Тръмбеш

3. Изпълнител: „Дупалов“ООД гр.В.Търново, ул.”Цар Тодор Светослав” №59, със Сертификат рег.№ 900100106 от 21.12.2010 за оценки на недвижими имоти , с управител инж.Димитър Иванов Дупалов - лицензиран оценител за недвижими имоти, лиценз N1108 от 28.06.1993 година от Агенция за приватизация гр.София и Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 100100924 от 14 декември 2009г

4. Цел на оценката: Определяне пазарната стойност на обекта с оглед неговата продажба, съгласно Решение на Общински съвет –Полски Тръмбеш

5. Дата на предаване на доклада: 17.01.2025г.

6. Срок на валидност на оценката: шест месеца след датата на предаване на оценката.

7. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

- Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;
 - Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;
 - Собствени данни и опит на оценителския екип;
 - Бюлетини на Националния статистически институт, Бюлетини на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.
- Нормативна база:
- Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
 - закон за независимите оценители;
 - специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ,

подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

8. Допускания и ограничения

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителите данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.
- Изготвената оценка представлява становище за пазарна стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.
- Оценителите приемат за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.
- Оценителите, които извършват оценката не предявяват никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.
- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.
- Настоящият доклад отразява становището на оценителите относно пазарната стойност на оценявания актив/активи. Тази стойност не е обект на третиране с ДДС и поради това ДДС не се отразява в настоящата оценка.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

9. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 9 месеца. След изтичане на срока на оценката следва тя да бъде актуализирана от същия оценител в случай, че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.
- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

Декларация на независимия оценител по смисъла на чл.21 от ЗНО:

Оценителите декларират, че:

- не са свързани лица с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;
- те и свързани с тях лица по смисъла на не са § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

База на стойността:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

10.ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА:

На земята

10.1.Нормативна стойност, съгласно Правилник за прилагане на Закона за държавна собственост

10.2. Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни недвижими имоти, като се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив спрямо сходните/подобни такива. Прилагат се добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти на сравнимите обекти/активи поради отклонения на влияещите им характеристики върху стойността.

На сградите

10.3.РАЗХОДЕН ПОДХОД

Метод на вещната стойност-изведената стойност е на икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Определената стойност отчита разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчита износването на недвижимия имот и други приложими отбиви.

10.4.СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни недвижими имоти, като се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив спрямо сходните/подобни такива. Прилагат се добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти на сравнимите обекти/активи поради отклонения на влияещите им характеристики върху стойността.

Метод на непосредственото сравнение – прилага се при наличие на пазарни свидетелства за недвижим имот, идентичен с оценявания.

II.ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Населено място – село Обединение

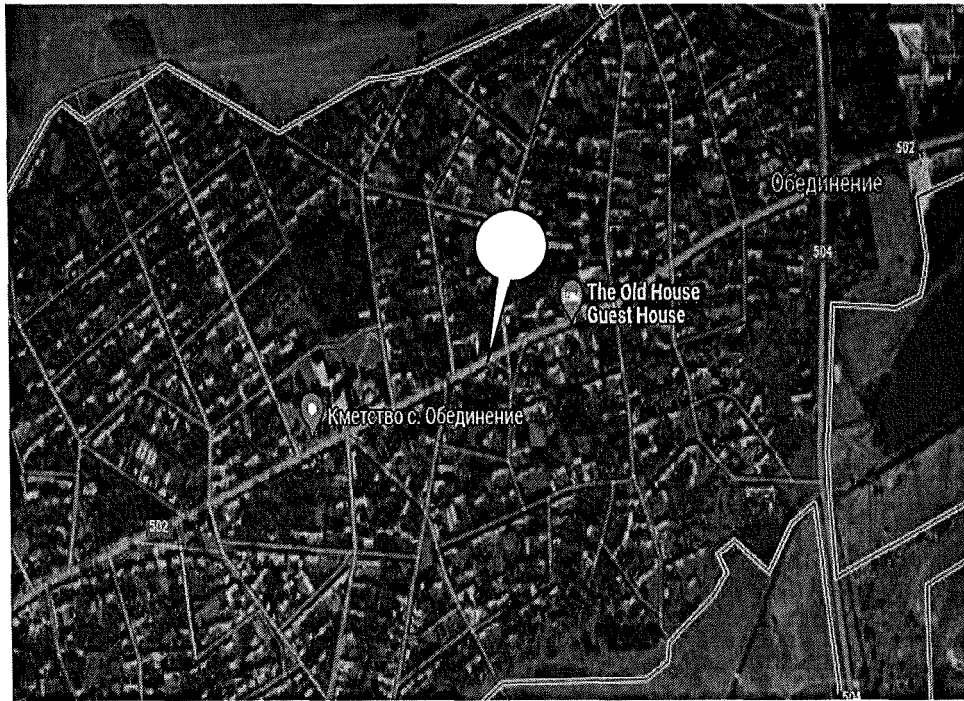
Категория на населеното място, съгласно ЕКАТТЕ: Шеста
Зона: в строителните граници на населеното място



Селото се намира на 11 км западно от Полски Тръмбеш по пътя за Павликени, на 35 км северозападно от Велико Търново и 40 км южно от Свищов. Разположено е в средната част на Дунавската хълмиста равнина.

Край селото тече река Елия, приток на Янтра. В селото има много подпочвени води и няколко язовира, основно за роболов.

През 1971 г. е извършено сондиране в с. Обединение и е открито находище на минерална вода на дълбочина 1250 м с хипертермален произход и температура 44 градуса с лека алкална реакция. По структура и състав и по лечебни свойства тя е номер едно на Балканския полуостров. Това е посочено в Справочника за минерални води в България с лечебни качества за кожни заболявания. През 1986г. е построена минерална баня в с. Обединение, която към момента не работи.



Имотът се намира на около 200м източно от площада на селото, с лице към главната улица –ул.,„Първа“. В района се намират жилищни имоти.

Инженерната инфраструктура в района е изградена. Има електрозахранване и водопровод.

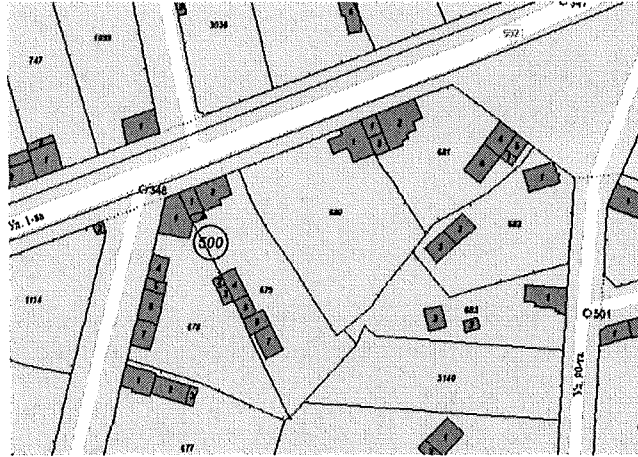


III.ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

Правен статут : Обектът е частна общинска собственост, съгласно Акт за общинска собственост №3879 от 04.10.2021г. и Поправка на Акт №4121 от 06.01.2025г.

Поземлен имот с идентификатор 53014.500.680, област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, с. Обединение, п.к. 5195, ул. ПЪРВА № 35, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1760 кв. м, стар номер 680, Заповед за одобрение

на КККР № РД-18-776/20.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



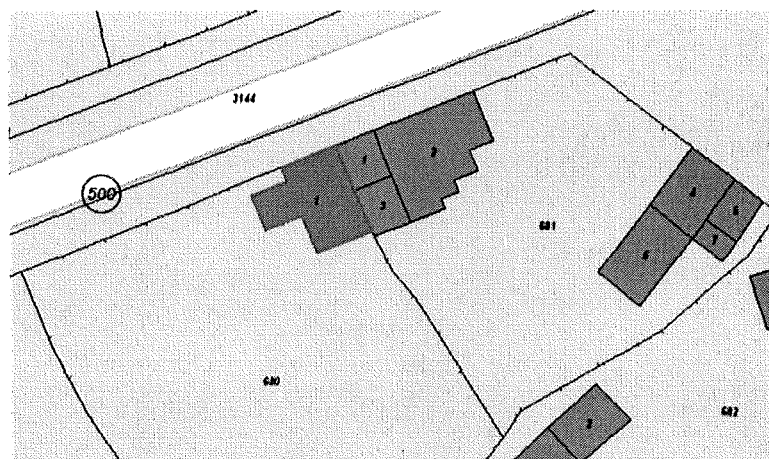
Дворното място е с равен терен. Поземленият имот е с неправилна форма. Няма подобрения. Имотът е обрасъл с храсти и дървета. Дворът не се поддържа от дълги години и е обрасъл и недостъпен.



IV. ОПИСАНИЕ НА ЗАСТРОЯВАНЕТО

1. Сграда с идентификатор 53014.500.680.1

Сградата е с идентификатор 53014.500.680.1, област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, с. Обединение, п.к. 5195, ул. ПЪРВА № 35, вид собств. Общинска частна, функц. предн. Друг вид обществена сграда, брой етажи 1, застроена площ 86 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-776/20.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



Основната сграда запазена в имота се намира в североизточната му част, на уличната линия към главната улица. Сградата е на един етаж. Конструкцията на сградата е масивна монолитна, с дървен гредоред. Стените са от тухлена зидария. Състои се от две части, по-висока, представляваща гараж и по-ниска част стая с предверие. Покривите са с дървена конструкция и покритие от цигли. В гаража няма таван, а в другата част има таван с дървен гредоред и мазилка. Външно и вътрешно, сградата е мазилка.



Дограмата е изцяло дървена. Към гаража има двойна, дървена врата, в лошо състояние. Прозорците и вратите на другата част също са били дървени, но по-голяма част липсват и са в лошо състояние

Застроена площ- 86м²

Година на построяване - 1951г., обща експлоатационна годност- 60г.

Състояние- Конструкцията на сградата е в сравнително добро състояние. Таванската конструкция е повредена на места. Поради течове от покрива има повреди в таванската конструкция. Част от покрива е пропадала. Прекъснати са частично и инсталациите в сградата. Дограмата е в лошо състояние. Сградата не се ползва от много години и се нуждае от основен ремонт.



V.ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Определяне пазарната стойност на земята

1. Нормативна стойност на земята, съгласно Правилник за прилагане на Закона за държавна собственост. Оценката на земята е определена въз основа на базисни цени, съгласно Правилник за прилагане Закона за държавната собственост, приет с Постановление N254 от 15.09.2006 Г.(Обн. ДВ. бр.78 от 26 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.26 от 27 Март 2007г., изм. ДВ. бр.51 от 26 Юни 2007г., изм. ДВ. бр.64 от 18 Юли 2008г., изм. ДВ. бр.80 от 12 Септември 2008г., изм. ДВ. бр.91 от 21 Октомври 2008г., изм. ДВ. бр.7 от 27 Януари 2009г., изм. ДВ. бр.25 от 3 Април 2009г., изм. ДВ. бр.62 от 4 Август 2009г., изм. ДВ. бр.93 от 24 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.31 от 23 Април 2010г., изм. ДВ. бр.52 от 9 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.58 от 30 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.69 от 3 Септември 2010г., изм. ДВ. бр.61 от 9 Август 2011г., изм. ДВ. бр.80 от 14 Октомври 2011г., изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2011г., изм. ДВ. бр.24 от 23 Март 2012г., изм. ДВ. бр.47 от 22 Юни 2012г., изм. ДВ. бр.62 от 12 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.80 от 13 Септември 2013г., изм. ДВ. бр.87 от 4 Октомври 2013г., доп. ДВ. бр.13 от 14 Февруари 2014г., изм. ДВ. бр.15 от 21 Февруари 2014г., изм. ДВ. бр.102 от 12 Декември 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.58 от 26 Юли 2016г., изм. и доп. ДВ. бр.96 от 2 Декември 2016г., изм. и доп. ДВ. бр.70 от 24 Август 2018г., изм. и доп. ДВ. бр.77 от 1 Октомври 2019г., изм. и доп. ДВ. бр.102 от 31 Декември 2019г., изм. ДВ. бр.40 от 5 Май 2020г...)

Съгласно Глава седма- Правила за определяне цените на имотите - държавна собственост, при разпореждане и отчуждаване, Раздел I- Правила за определяне цените на имотите - държавна собственост, при разпореждане, Чл. 88. (Изм. - ДВ, бр. 31 от 2010 г., в сила от 23.04.2010 г., бр. 69 от 2010 г., в сила от 3.09.2010 г., бр. 15 от 2014 г., в сила от 21.02.2014 г.) При провеждане на търгове за продажба на имоти – държавна собственост, първоначалната цена не може да бъде пониска от данъчната оценка, увеличена с 10 на сто, и балансовата стойност на съоръженията, трайно прикрепени към имотите, които не подлежат на данъчно деклариране, увеличена с 10 на сто.

Съгласно Закон за местните данъци и такси в сила от 01.01.2014г. т.IV, чл.13 – Данъчната оценка на земите в строителните граници на населеното място се определя въз основа на базисната данъчна стойност за един кв.м, корекционни коефициенти, площта и данъчната стойност на подобренията.

Данъчната базисна стойност на земите е 0,80лв за м2, съгласно чл.14 ал.1 Коефициентът за местоположение, съгласно приложение 3- за селище от VI категория, в строителните граници втора строителна зона е 3.20

Данъчната оценка на 1760м² земя, представляваща ПИ с идент. 57354.500.680 по КККР на с.Обединение е 3210,20лв, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.3,ал.2 с изх.№5407000011 от 02.01.2025г.

Съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавна собственост, нормативната стойност е 3531лв

2.Сравнителна стойност

За определяне стойността на земята от практиката е установен, като най-подходящ методът на сравнимите продажби при отчитане на: градоустройственото регламентиране /отреждане/ на терена, териториалното разположение на имотите, изградеността на инженерната инфраструктура, размера на площта, плътността и интензивността на застрояване, екологичната обстановка, категория на населеното място и зоната и други понижаващи и повишаващи стойността фактори от които се извеждат корекционните коефициенти.

Последните проучвания на пазара на земя в района на с.Обединение показват значително намаление, слабо търсене и малко предлагане. Цената на подобен тип земя, се движи в границите от 3.00лв/м² до 7.00лв/м².

При определяне цената на земята ползваме три оферти- предлагания от фирми за недвижими имоти, отчитаме, че земята, предмет на оценката е в централната част на селото и че е застроен Определяме единична пазарна цена на земята на поземления имот в размер на 6,80лв/м², без ДДС

Пазарната цена на земята е определена в следващата таблица

| № | Имоти | Цена | Площ на имота в кв.м. | Предлагана цена (лв./кв.м) | Коефициент за местоположение, големина, форма | Коефициент за сключена оделка | Коефициент за застрояване | Коефициент за тежест % | Пазарна стойност (лв./кв.м.) | Площ на оценяван ПИ (кв.м.) | Пазарна стойност на ПИ (лева) |
|---|--|--------|-----------------------|----------------------------|---|-------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Предложение за продажба на ПАРЦЕЛ област Велико Търново, с. Обединение 12 000 лв.(17 лв./м ²)Цената е с включено ДДС Публикувана в 14:30 на 24 юни, 2024 год. Площ: 713 м ² Ток: ДА Вода: ДА | 12 000 | 713 | 16,83 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 30% | 3,68 | | |
| 2 | Предложение за продажба на ПАРЦЕЛ област Велико Търново, с. Обединение 10 800 лв. (7 лв./м ²) Не се начислява ДДС Коригирана в 17:42 на 9 януари, 2025 год. Площ: 1560 м ² Регулация: ДА | 10 800 | 1 560 | 6,92 | 0,90 | 0,90 | 0,95 | 35% | 1,86 | | |
| 3 | Предложение за продажба на ПАРЦЕЛ област Велико Търново, с. Обединение 14 000 лв. (5 лв./м ²) Не се начислява ДДС Коригирана в 16:12 на 8 януари, 2025 год. Площ: 3000 м ² Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА | 14 000 | 3 000 | 4,67 | 0,95 | 0,90 | 0,90 | 35% | 1,26 | | |
| ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 КВ. М. | | | | | | | | | 100% | 6,80 | |
| | | | | | | | | | | 1 760 | 11 972 |

Определям пазарна стойност за земята, общинска собственост която представлява поземлен имот с идентификатор 53014.500.680 по КККР на с.Обединение с площ от 1760кв.м е 11970лв

Определяне пазарната стойност на сградата, общинска собственост

3 ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Същността на метода за оценка по чистата стойност на активите */вещната стойност/* за сградата се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи */разходи за строителство/* за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита: *вида на конструкцията; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатация; възможен срок за бъдеща експлоатация; начин на ползване и др.*

Анализират се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект. Възприетите изходни стойности са подбрани диференцирано, съобразно специфичните условия и отчитат местоположението на имота.

Пазарната цена по метода на вещната стойност се коригира със съответни коефициенти:

- *Кег. - коефициент на експлоатационна годност*, отчитащ овехтяването на сградата. За база се използва нормативния амортизационен срок и изминалите години на експлоатация.

За определяне на остатъчната експлоатационна годност се използва квадратичната формула:

$$X = 1/2 \cdot \left(\frac{t_m}{t_n} + \frac{t_m^2}{t_n^2} \right) \cdot 100 \%,$$

$$Кег. = (100 - X) / 100$$

където: t_m - изминал период на експлоатация - от въвеждането на сградата в експлоатация до момента на оценката.;

t_n - нормативен период за експлоатация на сградния фонд – 60 г.

- *Ксг. - коефициент на строителна годност*, отчитащ степента на съответствие на сградата със сегашните строителни изисквания. Коефициентът се състои от два компонента:

1. *неотстраними недостатъци*, отчитащи конструктивната надеждност, съответствието на сградата с действащите нормативи, сеизмична осигуреност и експлоатационна пригодност */коефициент/*;

2. *отстраними недостатъци*, изразяващи необходимите разходи за извършване на ремонтни работи и отстраняване на евентуални повреди по сградата, възникнали през експлоатационния период */може да се представи в стойност или като коефициент/*.

- *Ксс. - коефициент на стопанско съответствие*, отчитащ икономическата целесъобразност и пригодност на сградата, местонахождението ѝ, наличието и характера на

Пазарната стойност на 1 кв.м. застроена площ */при този тип изпълнените на строителните работи/* е актуализирана с действителните, които включват всички разходи и такси.

За определяне на нова възстановителна стойност на сградата използваме еталонни цени от строителен обзор –7/8 от 2024г.

Пазарната стойност на застрояването е подробно показано в Таблица 1 и е 3913лв

| № | НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА | ВИД КОНСТРУКЦИЯ | Година на изграждане | НЕГ | ОЕГ | Измерения | | Стойност по еталон лв./кв.м. | Възстано- вителна Стойност | Физическо обезценяване | Строителни недостатъци/ степен на завършеност | | Функционално изхабяване/ Икономическа обезценка | | Пазарна стойност (лв.) |
|----|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----|-----|---------------------------------|--|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|--|-------------------|--|-------------------|------------------------------|
| | | | | | | Застроена плоч- ЗП (кв.м) | Разгъната застроена плоч РЗП (кв.м) | | | | % | Стойност (лв.) | % | Стойност (лв.) | |
| I. | Сгради | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Сграда 53014.500.680.1 | масивна дървен предоред | 1951 | 60 | 10 | 86,00 | 86,00 | 650,00 | 55 900 | 0,70 | 40 | 15 652 | 50 | 19 565 | 3 913 |
| II | Земя -1760м2 | | | | | | | | | | | | | | 11 970 |
| | ОБЩО | | | | | | | | | | | | | | 15 883 |

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ-

15883лв

2. ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

“Пазарният подход е принципен начин за определяне на индикация за стойност на едно предприятие, обособена част, дял или ценни книжа чрез прилагането на един или повече методи, сравнявайки предметът на оценката с подобни обекти, които са вече продадени”.

Пример на метод за пазарен подход е **методът на сравнение с група аналогични обекти и анализът със собствеността на обекта, предмет на оценката.**

Реалните сделки с аналогични обекти дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него.

Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- **избраните еталонни обекти** – това са сходни, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна. Те трябва да са продадени в сравнително близък период от време;
- **подбора на пазарни множителни (индикатори)** – съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

След обстойно изследване, проверка и анализ на данни, получени от пазара на недвижими имоти се формира стойност, която представлява най-точния индикатор за пазарна стойност.

Пазарът на недвижими имоти се характеризира с повече предлагане и малко осъществени продажби през 2025г.

Справедливата пазарна цена на оценявания обект се определя като се вземат за база пазарните цени на еталонните обекти и се правят корекции, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

След извършеното конкретно проучване на пазара на жилищни имоти, ползвам три предложения. Предложенията за продажба са в границите от 50 до 100лв/м2

След корекция на предложените цени с коефициенти, съобразно местоположение, физическо състояние, завършеност и площ на оценяваната сграда, получавам сравнителна пазарна цена –74лв/м2 (38EUR/м2) в следващата таблица

| Сравняеми имоти | ПЛОЩ (кв.м.) | Продажна ЦЕНА | КУРС към лева | Продажна ЦЕНА (в лева) | ЦЕНА (лв./кв.м.) | ЕКПА (+100%/-100%) | Стойност на ЕКПА | Адаптирана цена на кв.м. | Коефициент за офертност | Коригирана стойност (в лева) | Коефициент за тежест |
|---|---------------------------|---------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|
| Аналог 1 | 100 | 6 700 | 1,95583 | 13 104 | 131 | 0,800 | 0,8 | 105 | 0,90 | 75 | 0,3 |
| <p>Продава КЪЩА област Велико Търново, с. Обединение 6 700 EUR(67 EUR/m2)Не се начислява ДДС Коригирана в 9:43 на 28 декември, 2024 год. Площ: 100 m2 Двор: 1000 m2 Строителство: Тухла Имоти Търновград Ви предлагат къща в с. Обединение. Къщата се намира в близост до центъра на селото, на асфалтов път. Къщата е разпределена, между три стаи и килер, към имота има прикрепена лятна кухня с баня. Дворното място е с квадратура от 1000 кв.м. с прилежащи стопански постройки. Оферта : 16860 Виж всички обяви на агенцията в imotitamovgrad.bazar.bg или тук.</p> | | | | | | | | | | | |
| Аналог 2 | 90 | 4250 | 1,95583 | 8312 | 92 | 0,8 | 0,8 | 74 | 0,90 | 66 | 0,3 |
| <p>Продава КЪЩА област Велико Търново, с. Обединение 4 250 EUR(47 EUR/m2)Не се начислява ДДС Коригирана в 14:33 на 11 декември, 2024 год. Площ: 90 m2 Двор: 790 m2 Етаж: 1 Газ: ДА ТЕЦ: НЕ Строителство: Тухла, 1980 г. Агенция за недвижими имоти SUNNY HOMES представя на Вашето внимание едноетажна къща в с. Обединение 90 кв.м. Къщата има следното разпределение: четири стаи, коридор, изнесена тераса и изба. Строителство тухла. Къщата се нуждае от ремонт. Покривът е в добро състояние. Има партиди за ток и вода. Дворът е с площ от 790 кв. м. /неподържан/, в него е изграден гараж и селскостопански постройки. Селото се намира на 11 км. от гр. Полски Тръмбеш, по пътя за Павликени, на 34км северозападно от Велико Търново и 40 км южно от Свищов. Къщата е разположена на изхода на с. Обединение в посока В.Търново и с. Стефан Стамболово на тиха и спокойна улица. Номер на имот: #35208 Виж всички обяви на агенцията в 1sunnyhomes11.bazar.bg или тук.</p> | | | | | | | | | | | |
| Аналог 3 | 80 | 11 000 | 1,00000 | 11 000 | 138 | 0,8 | 0,8 | 110 | 0,90 | 79 | 0,4 |
| <p>Продава КЪЩА област Велико Търново, с. Обединение 11 000 лв.(138 лв./m2)Не се начислява ДДС Коригирана в 14:46 на 9 януари, 2025 год. Площ: 80 m2 Двор: 1000 m2 Етаж: 1 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Строителство: Тухла Предлагаме едноетажна къща с дворно място 1000кв.м. в с. Обединение. Имота разполага с четири стаи, кухня, баня и пристройка, вкопана маза. В двора има стопански постройки с покриви за ремонт. Къщата има нужда от основен ремонт или събаряне, дворното място е обрасло.ID2863 Виж всички обяви на агенцията в imotyordanov.bazar.bg или тук.</p> | | | | | | | | | | | |
| ПС (лв./кв.м.): | 74 лв. | | | | | | | | | | |
| ПС (EUR/кв.м.): | 38 € | | | | | | | | | | |
| Сграда | | РЗП | Единична стойност | | Коефиц. За адаптация на цената | Пазарна стойност | | | | | |
| | | кв.м. | лева | евро | | лева | евро | | | | |
| 1 | Сграда 53014.500.680.1 | 86,00 | 74 лв. | 38 € | 0,8 | 5091 | 2603 | | | | |
| | Земля - 1769m2 | | | | | 11 970 | 6120 | | | | |
| ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ: | | | | | | 17 061 лв. | 8 723 € | | | | |

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

17061лв

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА ОЦЕНКА

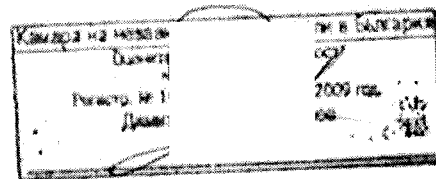
Направените оценки по избраните методи образуват ценови диапазон в чийто рамки се търси пазарната оценка.

| Наименование на метод | Стойност в лв. | Коефициент за тежест в % | Пазарна стойност в лв. |
|----------------------------|----------------|--------------------------|------------------------|
| Разходен метод | 15 883 | 20% | 3 177 |
| Метод на пазарните аналози | 17 061 | 80% | 13 649 |
| Пазарна Стойност | | | 16 826 |
| КРЪГЛО | | | 16800 |

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 53014.500.680, ПО КККР НА С.ОБЕДИНЕНИЕ И ПОСТРОЕНАТА В НЕГО СГРАДА е 16800лв

**/ Шестнадесет хиляди и осемстотин лева/
В предложената стойност не е включен ДДС**

Предложените стойности изразяват мнението на оценителите за търсенето и предлагането на недвижими имоти в с.Обединение и в района, в който се намират към датата на оценката.



ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ. ИМОТИ

/инж.Д.Дупалов/

17.01.2025г.
гр.В.Търново