

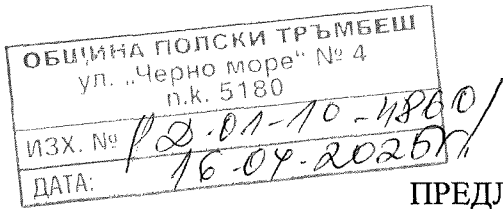
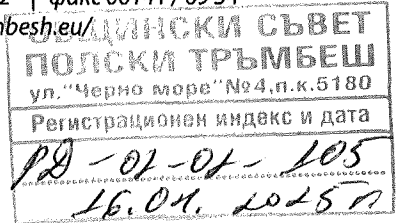


# ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

€ 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/



ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ

От Георги Александров Чакъров – Кмет на Община Полски Тръмбеш

ОТНОСНО: Откриване на процедура за продажба на Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2467 по КККР на гр. Полски Тръмбеш с площ 5423 кв.м. и НТП „Спортно игрище”, заедно с построената в имота сграда с идентификатор 57354.300.2467.1 с предназначение „Селскостопанска сграда” на 1 етаж със ЗП 326 кв.м., частна общинска собственост, съгласно АОС№3034/28.11.2011 г. на Община Полски Тръмбеш.

МОТИВИ: 1.Имота е включен за продажба под № 3 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-02-10-4332/10.04.2024 г. от „Еврострой В.Търново“ ЕООД, ЕИК 104677342, със седалище и адрес на управление: гр. Велико Търново, ул. „Моско Москов“ № 3 ет. 1 ап. 1, представлявано от Петър Георгиев Бърдаров, 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 - Полски Тръмбеш да реши:

1.Открива процедура за продажба, чрез публичен търг с тайно наддаване на: Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2467 по КККР на гр. Полски Тръмбеш с площ 5423 кв.м. и НТП „Спортно игрище”, заедно с построената в имота сграда с идентификатор 57354.300.2467.1 с предназначение „Селскостопанска сграда” на 1 етаж със ЗП 326 кв.м., частна общинска собственост, съгласно АОС№3034/28.11.2011 г. на Община Полски Тръмбеш.

2.Приема изготвената пазарна оценка за имота по т.1 и определя начална тръжна цена в размер на 181 300,00 лева /сто осемдесет и една хиляди и триста 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 70 000,00 лева /седемдесет 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 гр. Полски Тръмбеш.

Приложение: 1.Копие от АОС №3034/28.11.2011 г.; 2.Копие от удостоверение за данъчна оценка.; 3.Копие от доклад за пазарна оценка; 4.Копие от заявление с вх. Рег. № СА-02-10-4332/10.04.2024г.

Началник отдел "ОС":...

/И.Буюклиев/

Съгласувано с юрист:

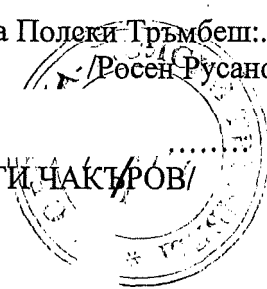
/адв. Иван Илиев/

Зам.-Кмет на Община Полски Тръмбеш:....

/Росен Русанов/

КМЕТ НА ОБЩИНА  
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ: .....

/ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ/





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

ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

07-12-2011

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис/печат)

Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА

ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ

(име и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

А К Т №3034  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2  
Досие 3034

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.11.2011г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2 ал.1 т.1 от Закона за общинска собственост, чл.59 ал.2 от Закона за общинска собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2467, начин на трайно ползване - Спортно игрище площ 5423 /пет хиляди четиристотин двадесет и три/ кв.м. Сграда с идентификатор 57354.300.2467.1, с предназначение: Селскостопанска сграда - брой етажи: 1/един/ със ЗП 326 /триста двадесет и шест/ кв.м., конструкция на сградата - масивна .
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Велико Търново, Община Полски Тръмбеш, гр.Полски Тръмбеш, ул."Ловен парк", ПИ с идентификатор 57354.300.2467 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Полски Тръмбеш, одобрени със Заповед №РД-18-32/08.06.2010г. на Изпълнителен Директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	север – 57354.300.2466, изток – 57354.48.10, юг – 57354.48.11 и 57354.300.2470, запад – 57354.300.2612 и 57354.300.2466.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	41611,90 лева /четиридесет и една хиляди шестстотин и единадесет лева и деветдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 183/14.09.2000г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Полски Тръмбеш, на основание чл.12 ал.5 от Закона за общинска собственост.	
10. АКТОСЪСТВИТЕЛ: Николай Георгиев Буюклиев – Ст.специалист „Общинска собственост” (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: С Решение №804 по протокол №66/31.07.2003г. е учредено безвъзмездно право на ползване върху имота за срок от 10/десет/ години на Сдружение “Ловно-рибарско дружество Сокол” гр.Полски Тръмбеш, БУЛСТАТ 104538033.	



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

Изх. № 5407000016 / 03.01.2025 г.  
РНУ: 8с29501е-44fa-4сс4-9836-еса952941536

**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 5180 гр.ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ , кадастрален номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 57354.300.2467 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Селскостопански обект идентификатор: 57354.300.2467.1	326,00		1/1	8 239,80	8 239,80
Земя идентификатор: 57354.300.2467	5 423,00		1/1	26 789,60	26 789,60

данъчната оценка на гореописания имот е: 35029.40 лв. словом  
ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 35029.40 лв. словом  
ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5407000016/03.01.2025 г., за да послужи пред  
**НЕОБХОДИМОСТ**

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ , актуални към 03.01.2025 г.

Подпис: ...

Издаде: Румяна Вилимова





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

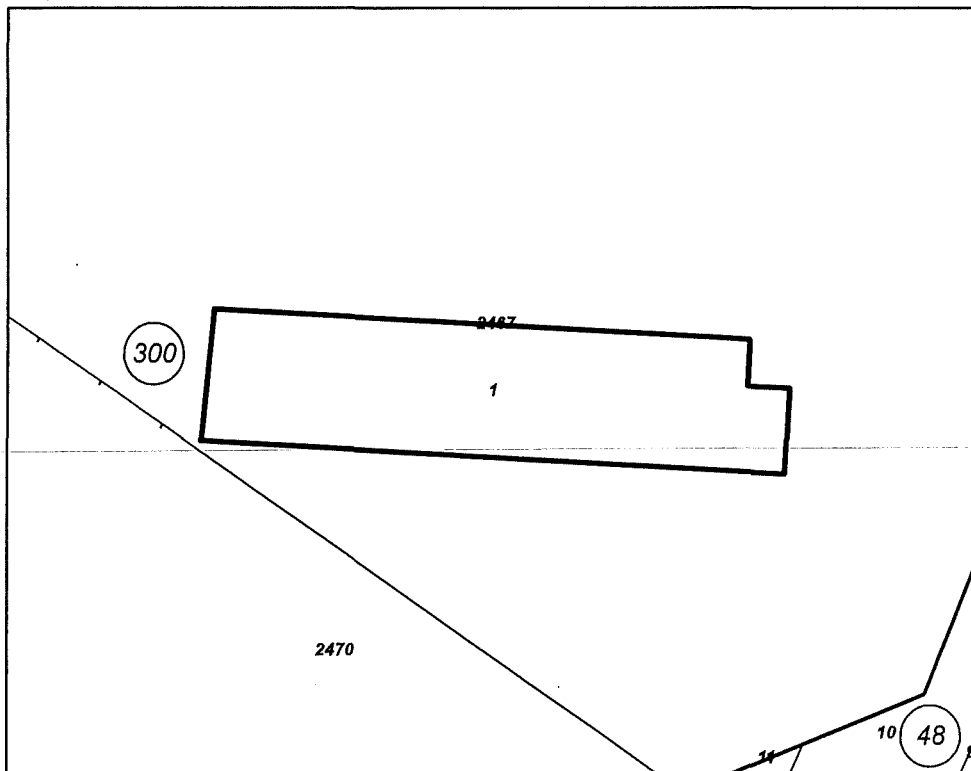
5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТΟΣЛАВ" №59, 062/622536; 623889,  
veliko.tarnovo@cadastre.bg, acad\_vtar@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА  
№ 1011 / 10.02.2011 г.

с идентификатор 57354.300.2467.1

Гр. Полски Тръмбеш, общ. Полски Тръмбеш, обл. Велико Търново  
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-32 / 08.06.2010г.**  
**на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**  
Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**  
Адрес на сградата: **гр. Полски Тръмбеш, п.к. 5180, ул. Ловен парк**  
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **57354.300.2467**  
Застроена площ: **326 кв.м**  
Брой етажи: **1**  
Предназначение: **Селскостопанска сграда**

Координатна система 1970г.



М 1:500

Собственици:  
**няма данни**

Скицата да послужи за: **при необходимост**

Скица № 1011 / 10.02.2011 г. е издадена въз основа на  
документ с вх № 9353 / 09.02.2011 г.  
Изработил:

Иван Иванов

Н-к на СГКК - гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

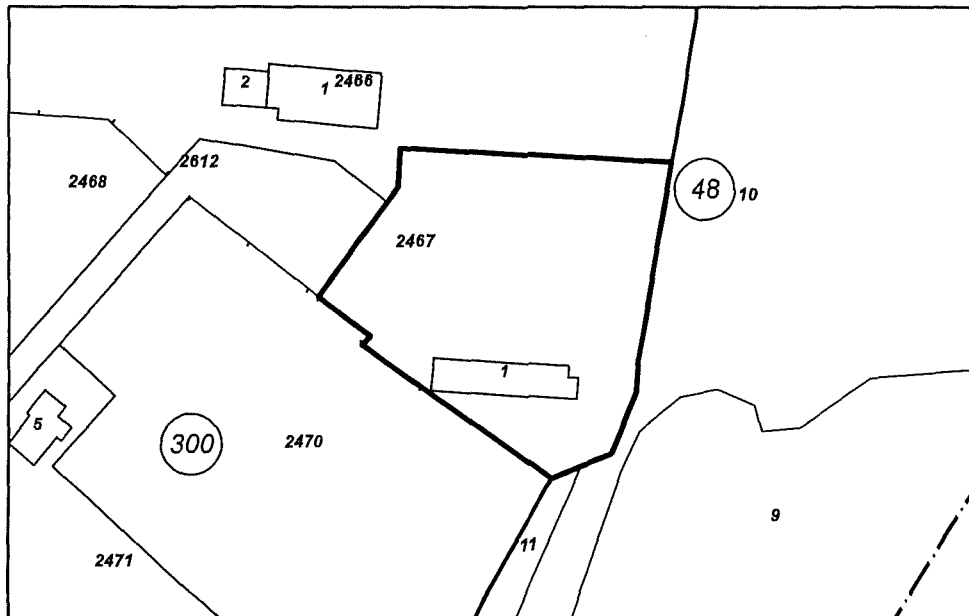
5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,  
veliko.tarnovo@cadastre.bg, acad\_vtar@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ  
№ 7422 / 09.12.2010 г.

Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2467

Гр. Полски Тръмбеш, общ. Полски Тръмбеш, обл. Велико Търново  
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-32 / 08.06.2010г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК  
Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР  
Адрес на поземления имот: гр. Полски Тръмбеш, п.к. 5180, ул. Ловен парк  
Площ: 5423 кв.м  
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана  
Начин на трайно ползване: Спортно игрище

Координатна система 1970г.



М 1:2000

Съседи: 57354.300.2612, 57354.48.10, 57354.48.11, 57354.300.2470, 57354.300.2466

Собственици:  
няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 57354.300.2467.1: застроена площ 326 кв.м., брой етажи 1, предназначение:  
Селскостопанска сграда

Скицата да послужи за: при необходимост

Скица № 7422 / 09.12.2010 г. издадена въз основа на  
документ с вх.оп.№ 99-8473 / 08.12.2010 г.

Изработил:

инж. Иван Григоров

Н-к на СГКК гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО



г-н А. Буковски  
г-н Станковиц  
ДО  
Г-Н ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА  
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

ОБЩИНА  
УПРАВЛЕНИЕ  
РЕГИСТРАЦИЯ  
СА-02-10-4332  
10.04.2024

### Заявление

от

„Еврострой В.Търново“ ЕООД, ЕИК 104677342, със седалище и адрес на управление гр. Велико Търново, ул. „Моско Москов“ № 3 ет.1, ап.1, представлявано от Петър Георгиев Бърдаров

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЧАКЪРОВ,

Управляваното от мен дружество е собственик на Поземлен имот с идентификатор 57354.300.217 по КККР на гр. Полски Тръмбеш /УПИ V кв.76 по ПУП на гр. Полски Тръмбеш/, с площ 38952 кв.м., заедно с построените в имота сгради: къща за гости, семеен хотел и ресторант. В съседство на имота се намира стрелбищния комплекс на общината. Инвестиционното намерение на дружеството е да възстанови стрелбищния комплекс като изгради стрелбищата по ловна и спортна стрелба съгласно съвременните изисквания, както и необходимата база за обслужването им.

Във връзка с гореизложеното Моля, да разделите УПИ II-2466 кв.76 по ПУП на гр. Полски Тръмбеш /ПИ с идентификатор 57354.300.2466 по КККР на гр. Полски Тръмбеш/ с площ 63748 кв.м., частна общинска собственост на два нови имота: УПИ II-2466 с площ 53969 и УПИ XVIII-2466 с площ 9779 кв.м., съгласно приложения проект, след което да бъде открита процедура за продажба на УПИ XVIII-2466 кв.76 с площ 9779 кв.м., заедно с построените в имота сгради и УПИ III-2467 кв.76 по ПУП на гр. Полски Тръмбеш /ПИ с идентификатор 57354.300.2467 по КККР на гр. Полски Тръмбеш/, заедно с построената в имота сграда, частна общинска собственост.

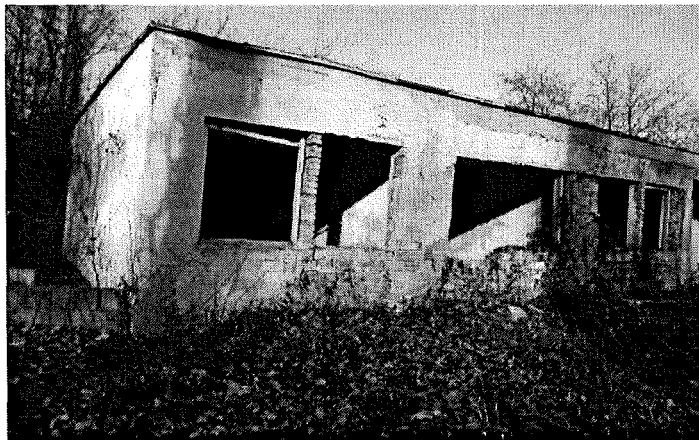
Вярвам, че заявлението ми ще бъде уважено.

Дата: 10.04.2024 г.  
Гр. Полски Тръмбеш

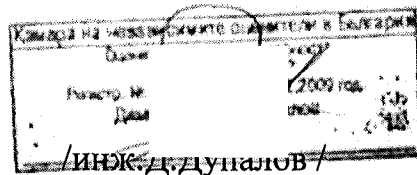
С уважение:  
Петър Георгиев Бърдаров/



**ДОКЛАД**  
ЗА  
ПАЗАРНА ОЦЕНКА  
НА  
ОБЩИНСКА ЗЕМЯ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА  
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 57354.300.2467  
ПО КККР НА ГР.ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ И  
ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО СГРАДИ



ОЦЕНИТЕЛ:



31.03.2025г.  
гр.В.Търново

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

### ОБЕКТ: ОБЩИНСКА ЗЕМЯ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 57354.300.2467 ПО КККР НА ГР.ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ И ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО СГРАДИ

#### ОЦЕНКА НА НЕДВ.ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
Разходен метод	148 809	20%	29 762
Метод на пазарните сравнения	189 417	80%	151 534
<b>Пазарна Стойност на земя и сграда</b>			<b>181 295</b>

#### ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ :

**181300ЛВ**

/Предложената стойност е без ДДС/,

в това число

Стойност на земя с площ 5423кв.м-

113700ЛВ

-20,97лв/кв.м

Стойност на застрояване -

67600ЛВ

207лв/кв.м

Предмет на оценката е Поземлен имот с идентификатор ПИ 57354.300.2467 област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, гр. Полски Тръмбеш, п.к. 5180, ул. Ловен парк, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП Спортно игрище, площ 5423 кв. м,

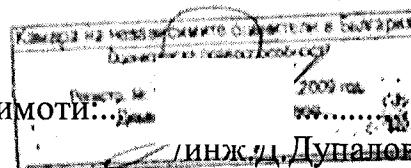
В имота е построена Сграда 57354.300.2467.1 област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, гр. Полски Тръмбеш, п.к. 5180, ул. Ловен парк, вид собств. Общинска публична, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 326 кв. м,

В имота има огради на стрелбище, с височина 3-4м от сглобяеми панели, с дължина на стените -130м

Имотът е в трета строителна зона на селище от трета категория.

31.03.2025г.  
гр.В.Търново

Оценител на недв.имоти.....



## **ДОКЛАД**

### **I.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО**

**1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО:** Пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор 57354.300.2467 по КККР на гр.Полски Тръмбеш 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 цел продажба

**5.ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:** 13.03.2025г.

**6.ДАТА НА ПРЕДАВАНЕ НА ДОКЛАДА:** 31.03.2025г.

**7.СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:** девет месеца след ефективната дата

#### **Източници на информация и обхват на проучванията:**

1. Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

2. 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.

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

- 

### **XIII. Допускания и ограничения**

#### **1. 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.

#### **2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ**

- Очаквана промяна в градоустройствени показатели (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- Недвижим имот в процес на изграждане (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- Други (описват се, ако има).

#### **3. 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.

**9.ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА:**

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

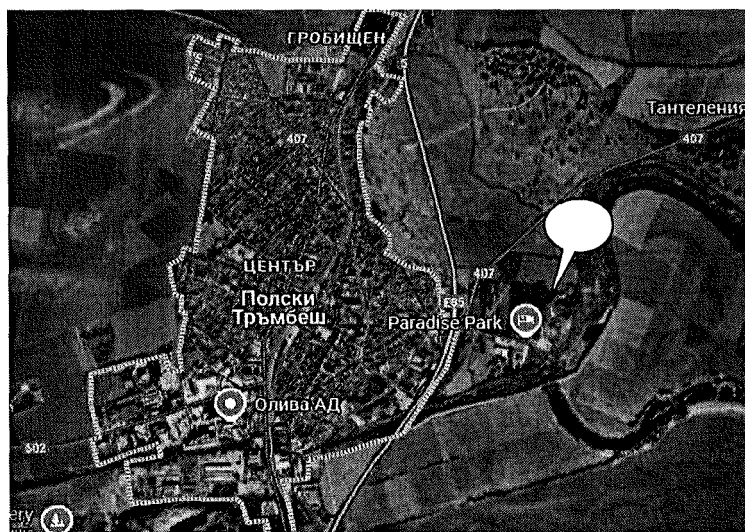
9.2. Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни недвижими имоти, като се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив спрямо сходните/подобни такива. Прилагат се добавки или отбивки чрез подходящи корекционни коефициенти на сравнимите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

**II.ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА**

Населено място – град Полски Тръмбеш

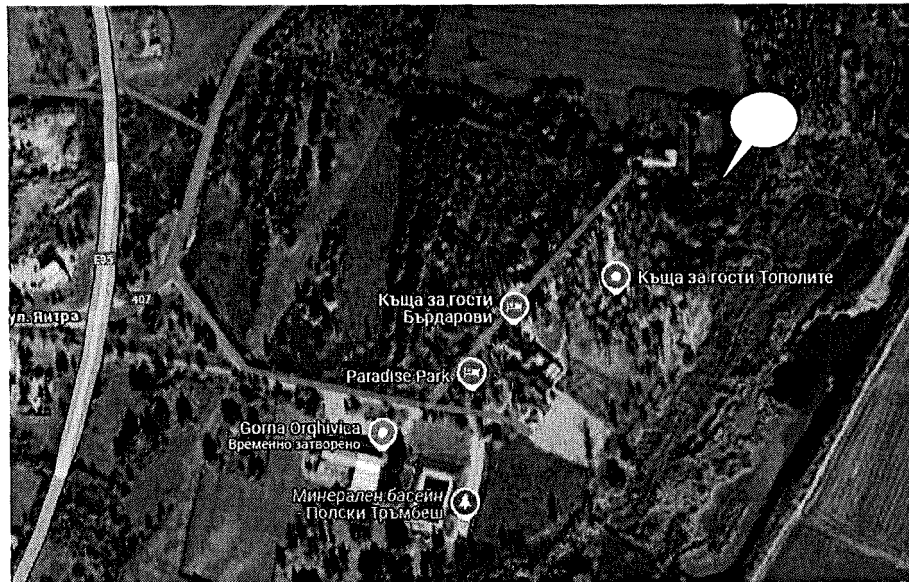
Категория на населеното място: Трета

Зона: Трета



Оценяваният имот се намира в строителните граници на гр.Полски Тръмбеш, в Ловен парк, в най-източната част на града, на изток от главен път Е85 Русе-В.Търново.

В района се намира Минерален басейн на Община Полски Тръмбеш и група от къщи за гости .



**GPS координати: Полски Тръмбеш 43.371414, 25.651781**

Достъпът до имота е асфалтов път, който е отбивка от междуселищен път за с.Каранци и с.Орловец. Улицата е „Ловен парк“ , с асфалтова настилка, достигаща до имота.. До него има електрозахранване, водопровод и канализация.

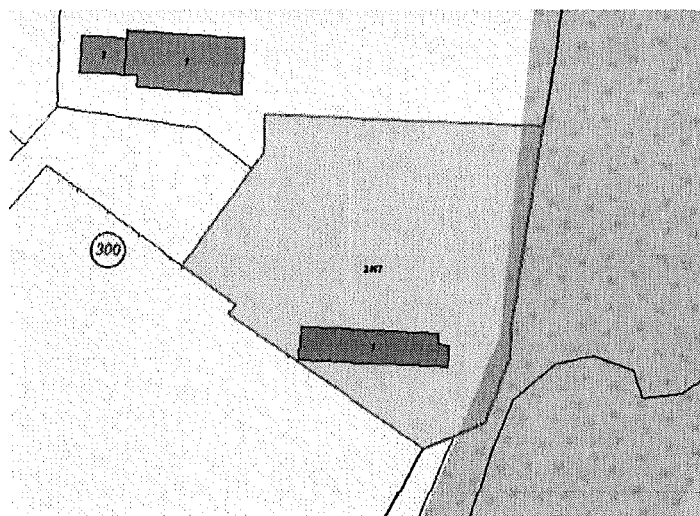
### **III.ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА**

Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2467 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Полски Тръмбеш е общинска собственост, съгласно Акт №3034 за частна общинска собственост от 28.11.2011г., вписан в Служба по вписванията , с вх.рег.№8705, Акт №156 от 2011г.

За него е издадена скица на поземлен имот №7422 от 09.12.2010г. от Служба по геодезия, картография и кадастър гр.В.Търново.

Представява Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2467 област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, гр. Полски Тръмбеш, п.к. 5180, ул. Ловен парк, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП Спортно игрище, площ 5423 кв. м, Заповед за одобрение на КККР РД-18-32/08.06.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Съседни- 57354.48.10, 57354.48.11, 57354.300.217, 57354.300.444, 57354.300.491



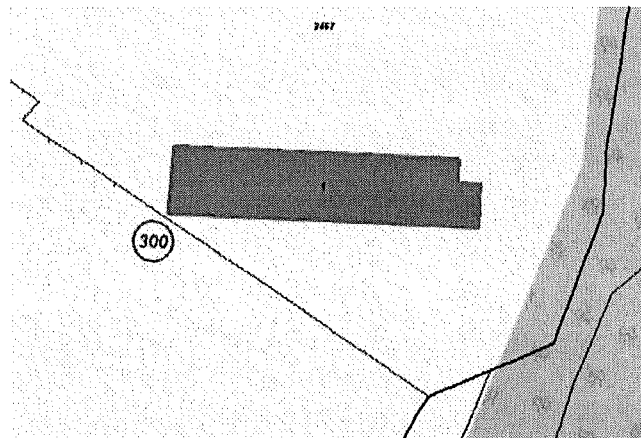
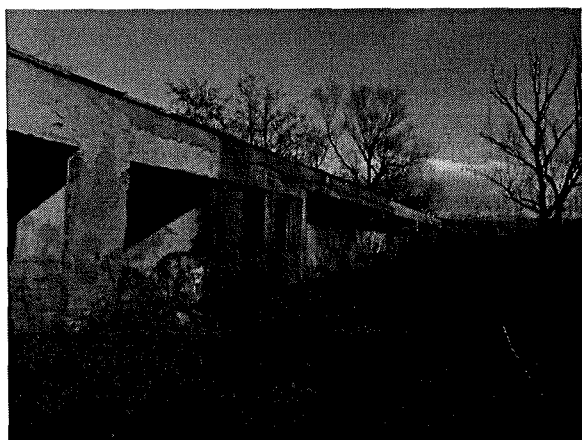
Оценяваният имот е с неправилна форма. Теренът е равен. Лицето към улицата е около 33м. Земята е неподдържана, обрасла с треви и храсти.



В северната част на имота е изградено закрито стрелбище, което заема площ от около 2000кв.м Стрелбището, представлява затворено пространство, оградено от четири страни с масивни огради с височина 3,00м. Оградата е от бетонови панели.

#### IV. ОПИСАНИЕ НА СГРАДИ

В южната част на имота е построена сграда с идентификатор Сграда 57354.300.2467.1 област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, гр. Полски Тръмбеш, п.к. 5180, ул. Ловен парк, вид собств. Общинска публична, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 326 кв. м, Заповед за одобрение на КККР РД-18-32/08.06.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



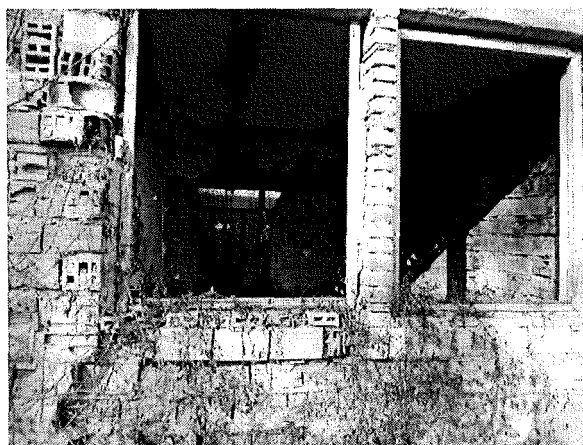
Сградата е с масивна, монолитна стоманобетонова./стоманобетонени колони, греди/ Стените са от тухлена зидария. Покривът е плосък, с изолация Имало е външна гладка.

Дограмата е била изцяло дървена, в много лошо състояние. Застроената площ на сградата е 326кв.м.

Година на построяване – около 1970г.

Състояние – Конструкцията на сградата е в задоволително състояние. Има значителни течове от покрива. Повредени са мазилките вътрешно и външно на сградата, както и голяма част от тухлената зидария. Напълно е повредена е дограмата.

Пред тази сграда е имало изграден навес от бетонови пнели, но покривът се е самосрутил и е опасно при влизане в имота.





## V.ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

### 1.ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

#### A. Стойност на сградата

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 – 80 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 Справочник по строителството от 2024г.

Справедлива пазарна стойност на застрояването е подробно показана в следващата Таблица и е 35109лв

№	НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА	ВИД КОНСТРУКЦИЯ	Година на изграждане	НЕГ	ОЕГ	Измерения		Стойност по еталон лв./кв.м.	Възстановителна Стойност	Физическо обезценяване	Строителни недостатъци/степен на завършеност		Функционално изхабяване/Икономическа обезценка		Пазарна стойност ( лв.)	
						Застроена площ-ЗП (кв.м)	Разгъната застроена площ РЗП (кв.м)				%	Стойност ( лв.)	%	Стойност ( лв.)		
1	Сграда															
1.	Промислена сграда с ид. 57354.300.2467.1	стоманобетонова	1984	80	39	326,00	326,00	1060,00	345 560	0,70	40	96 757	50	120 946	24 189	
5.	Масивни огради стрелбище с Н-Зм					130,00	390,00	100,00	39 000	0,70	20	5 460	40	10 920	10 920	
	Всичко застрояване					326,00	716,00								35 109	
2.	Земля-5423кв.м														113 700	
<b>ОБЩО :</b>															<b>148 809</b>	

## Б. Стойност на земята

### 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 гр.Полски Тръмбеш показват по голямо търсене и малко предлагане. Цената на подобен тип земя, подходяща за курортно селище е от 17 до 45лв/кв.м

При определяне цената на земята отчитам местоположението на имота и възможностите за бъдещо развитие. Определяме единична пазарна цена на земята на поземления имот в размер на 20,96лв/м<sup>2</sup>, без ДДС

№	Имоти	Цена	Валутен курс	Площ на имота в кв.м.	Предлагана цена (лв./кв.м)	Коефициент за местоположение, големина, форма	Коефициент за сключена сделка	Коефициент за статут-за застроеност	Коефициент за тежест %	Пазарна стойност (лв./кв.м.)	Площ на оценяван ПИ (кв.м. )	Пазарна стойност на ПИ (лева)
1	Продава ПАРЦЕЛ област Велико Търново, гр. Полски Тръмбеш 18 900 EUR(18 EUR/m2)Не се начислява ДДС Коригирана в 10:19 на 26 март, 2025 год. Площ: 1080 m2 Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ	18900,00	1,95583	1080	17,50	0,80	0,90	0,90	50%	5,67		
2	Продава ПАРЦЕЛ област Велико Търново, гр. Полски Тръмбеш 50 000 лв.(48 лв./m2)Не се начислява ДДС Коригирана в 5:10 на 4 март, 2025 год. Площ: 1034 m2 Регулация: ДА Ток: ДА	50000,00	1	1034	48,36	0,80	0,90	0,90	25%	7,83		
3	Продава ПАРЦЕЛ област Велико Търново, гр. Полски Тръмбеш 82 990 EUR(41 EUR/m2) Коригирана в 17:35 на 28 март, 2025 год. Площ: 2020 m2	92990,00	1,95583	2020	46,03	0,80	0,90	0,90	25%	7,46		
ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 КВ. М.									100%	20,96		
											5423,00	113673

**Сравнителната стойност за общинска земя, с площ 5423м2, която представлява поземлен имот с идентификатор 57354.300.2467 по КККР на гр.Полски Тръмбеш е**

**113700лв**

**ОЦЕНКА ПО МЕТОДА  
НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОНОСТ-**

**148109лв**

## 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 множители (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 застроени 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 производствени и складови обекти в гр.Полски Тръмбеш, ползвам три предложения. Предложенията за продажба на производствени обекти са в границите от 200 до 400лв/м2

След корекция на предложените цени с коефициенти, съобразно местоположение, физическо състояние, завършеност и площ на оценяваната сграда, получавам сравнителна пазарна цена –232лв/м2 (119EUR/м2)

Площ на оценявания обект 326 кв.м.

Таблица 3

Сравняеми имоти	Характеристики на аналога и сравнение с оценявания имот	ПЛОЩ (кв.м.)	ЦЕНА	КУРС	ЦЕНА (в лева)	Цена на кв.м. в лв.	Коефициент за местоположение и предназначение	СТОЙНОСТ на ЕКПА	Адаптирана цена на кв.м.	Коефициент за офертност	КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ (в лева)	Коефициент за тежест
I-ви имот	Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ област Велико Търново, гр. Полски Тръмбеш Виж карта 340 000 EUR( 136 EUR/м2)Не се начислява ДДС Коририрана в 12:50 на 5 март, 2025 год. Площ: 2500 м2 Строителство: Тухла, 1970 г. 298907 Предлагам складова база/промишлено помещение в гр. П. Тръмбеш. Площта на парцела е 8000 кв.м., като в него са построени склад с рампа -1800 кв.м., в много добро състояние, административна сграда с локално парно, кантар за автомобили, маза-550 кв.м. Базата има собствени трафопост и видонаблюдение. ГОДИНА НА СТРОИТЕЛСТВО: 1970 г. Виж всички обяви на агенцията в <a href="mailto:wp_invest_eood.bazar.bg">wp_invest_eood.bazar.bg</a> или тух.	2600	260000	1,95583	608518	203	6	0,95	193	0,90	56695	0,4
II-ри имот	Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ област Велико Търново, гр. Полски Тръмбеш 148 000 EUR(46 EUR/м2) Коририрана в 9:37 на 3 януари, 2025 год. Площ: 3228 м2 Строителство: Тухла RE/MAX Old Series! предлагат на Ваше внимание индустриален имот за продажба, разположен на метри от главен път Русе - Велико Търново, в гр.Полски Тръмбеш, м-т 'Горника'. Имотът е с площ от 3228 кв.м. като в него има и склад, отреден за обслужване на транспортните линии. Достъпът до парцела е посредством асфалтов път. Имотът е подходящ за цел инвестиция.	700	115000	1,9558	224920	321	6	0,95	305	0,90	59560	0,4
III-ти имот	Продава СКЛАД 350 000 EUR( 187 EUR/м2) Коририрана в 11:48 на 10 януари, 2025 год. Площ: 2100 м2 Строителство: Тухла, 1980 г. Производствена сграда. Адрес недвижими имоти продава масивна производствена сграда на три етажа в гр.Павликени, стоманобетонна конструкция с РЗП 2100 кв.м. Помещението е ползвано с предназначение за складовска промишленост и отговаря на всички изисквания на контролните органи. Два товарни асансьора външен и вътрешен, рампа за камioni/мотокари. Почти навсякъде е с подменена PVC дограма. Ремонтен покрив с хидроизолация по изискване на хранително - акусовата промишленост. Код на оферта: 9205. Виж всички обяви на агенцията в <a href="mailto:address_v.bazar.bg">address_v.bazar.bg</a> или т	2100	350000	1,95583	684541	326	10	0,9	293	0,90	86076	0,2
Стойност на земя		113700										
Пазарна стойност на сградата (в лева):		75717										
Пазарна стойност на обекта (в лева):		189417										

Пазарната стойност на застрояването е	75717лв
Стойност на земя от метода на възст.стойност-	113700лв
<b>ОЦЕНКА ПО МЕТОДА</b>	
<b>НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ</b>	<b>189417лв</b>

### **VI.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	148 809	20%	29 762
Метод на пазарните сравнения	189 417	80%	151 534
<b>Пазарна Стойност на земя и сграда</b>			<b>181 295</b>

Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието /търсенето и предлагането/ на пазара на недвижими имоти в гр.Полски Тръмбеш и в района, в който се намира оценявания обект към датата на оценката и тенденциите в развитието му за периода, през който се очаква да бъде осъществена сделката по продажбата на оценявания обект.

**Препоръчителна пазарна оценка на ОБЩИНСКА ЗЕМЯ,  
ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР  
57354.300.2467 ПО КККР НА ГР.ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ И  
ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО СГРАДИ- 181300лв**

/Сто осемдесет и една хиляда и триста лева /

/В предложената стойност не е включен ДДС/

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

31.03.2025г  
гр.В.Търново

**ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:**



/инж.Д.Дупалов/