



# 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<br>ул. „Черно море“ № 4<br>п.к. 5180 |
| ИЗХ. № 10-01-10-4859/                                      |
| ДАТА: 16.04.2025г.   |

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

|   |
|---|
| ОБЩИНСКИ СЪВЕТ<br>ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ<br>ул. „Черно море“ № 4, п.к. 5180 |
| Регистрационен индекс и дата  |
| РД-01-01-113<br>16.04.2025г.  |

## 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 32175.24.1 по КККР на с. Иванча, с площ 4294 кв. м. и НТП „Рибарник“, частна общинска собственост, съгласно АОС №4136/14.02.2025 г. на Община Полски Тръмбеш.

**МОТИВИ:** 1.Имота е включен за продажба под № 8 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-02-05-844/20.01.2025 г. от „Ив Агро Плод“ ООД, ЕИК 202224974, със седалище и адрес на управление: с. Раданово, ул. „Трета“ № 7, представлявано от управителите Мирослав Иванов Стаменов и Румен Иванов Стаменов, 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 явно наддаване на: Поземлен имот с идентификатор 32175.24.1 по КККР на с. Иванча, с площ 4294 кв. м. и НТП „Рибарник“, частна общинска собственост, съгласно АОС №4136/14.02.2025 г. на Община Полски Тръмбеш.

2.Приема изготвената пазарна оценка за имота по т.1 и определя начална тръжна цена в размер на 12 365,00 лева /дванадесет хиляди триста шестдесет и пет 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 5 000,00 лева /пет 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. Иванча.

Приложение: 1.Копие от АОС №4136/14.02.2025 г.; 2.Копие от удостоверение за данъчна оценка; 3.Копие от доклад за пазарна оценка; 4.Копие от заявление с вх. Рег. № СА-02-05-844/20.01.2025г.

Началник отдел "ОС": ..

/Н.Будюклиев/

Съгласувано с юрист: ....

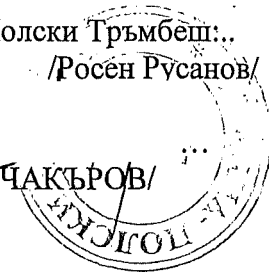
/адв. Иван Илиев/

Зам.-Кмет на Община Полски Тръмбеш:..

/Росен Русанов/

КМЕТ НА ОБЩИНА  
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ: .....

/ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ/



ОБЩИНА ПЛОД ПЛАНЬВЕЦ  
ул. "Черно море" №4  
п.к. 5180

РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА  
СА 02-05-844/20.01.2025г.

СРОК НА ИЗПОЛЗЕНИЕ

г.к. ~~Князево~~  
~~Средобит~~  
~~Оаготор~~ до Князево на  
Община П.Трѝмѝзи

Заявление  
01

УВ АРРО ПЛОД ПЛАНЬВЕЦ  
Б. 202224924  
с. Радково ул. 3 МХ  
Тел. 0897821904  
Мирслав Соляков

Увожени р.н Чокаров

Правя до закана инос с ч.в.  
32175.24.1. на КК и КР с.Ванча

всички, че заявленията ми ще бъде  
удовлетворена

20.01.2025  
П.Трѝмѝзи

с уважение  
М. Ванча



ОБЛАСТ В.ГЪРНОВО  
ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ  
5180 гр.ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ ул.ЧЕРНО МОРЕ №: 4

Изх. № 5407000213 / 13.02.2025 г.  
РНУ: 237a5c5a-808a-484a-8efc-f4b960f9b744

**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 5194 с.ИВАНЧА , кадастрален номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 32175.24.1 и представляващ

| Обект                             | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-----------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя<br>идентификатор: 32175.24.1 | 4 294,00      |               | 1/1                      | 6 272,70             | 6 272,70           |

данъчната оценка на гореописания имот е: 6272.70 лв. словом  
ШЕСТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 6272.70 лв. словом  
ШЕСТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 70 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5407000213/13.02.2025 г., за да послужи пред  
**НЕОБХОДИМОСТ**  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ , актуални към 13.02.2025 г.

Подпис: ..  
Издаде: Рушяна Димитрова





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
 МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО  
 МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

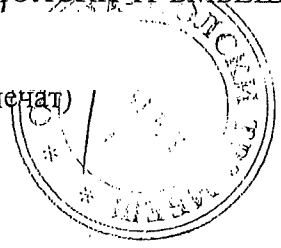
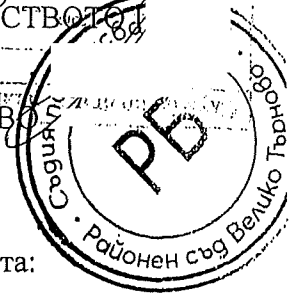
УТВЪРЖДАВАМ:.....  
 (подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....  
 (име и фамилия)



КМЕТ НА ОБЩИНА  
 ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ  
 (име и фамилия)

А К Т № 4136  
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2  
 Досие 4136

|   |  |
|---|--|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ  | 14.02.2025 г.  |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ   | Чл.2, ал.1, т.1 от Закона за общинска собственост, във връзка с Решение на ПК по чл.17, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.   |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА                                      | Поземлен имот с идентификатор 32175.24.1 с площ от 4294 кв.м /Четири хиляди двеста деветдесет и четири кв.м./, Трайно предназначение на територията: Територия заета от води и водни обекти, с НТП „Рибарник” по КК и КР на с. Иванча. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА                                     | Област Велико Търново, Община Полски Тръмбеш, с. Иванча, Поземлен имот с идентификатор 32175.24.1 по КК и КР на с. Иванча, одобрени със Заповед №РД-18-546/14.08.2019г. на Изпълнителен Директор на АГКК.                              |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА   | №32175.24.66.  |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 6 272,70 лева / Шест хиляди двеста седемдесет и два лева и седемдесет стотинки /.  |



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-247051-12.02.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 32175.24.1

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Иванча**, общ. **Полски Тръмбеш**, обл. **Велико Търново**, одобрени със Заповед №РД-18-546/14.08.2019 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: **"ЛИВАДЕТО"**

Площ: **4294 кв.м**

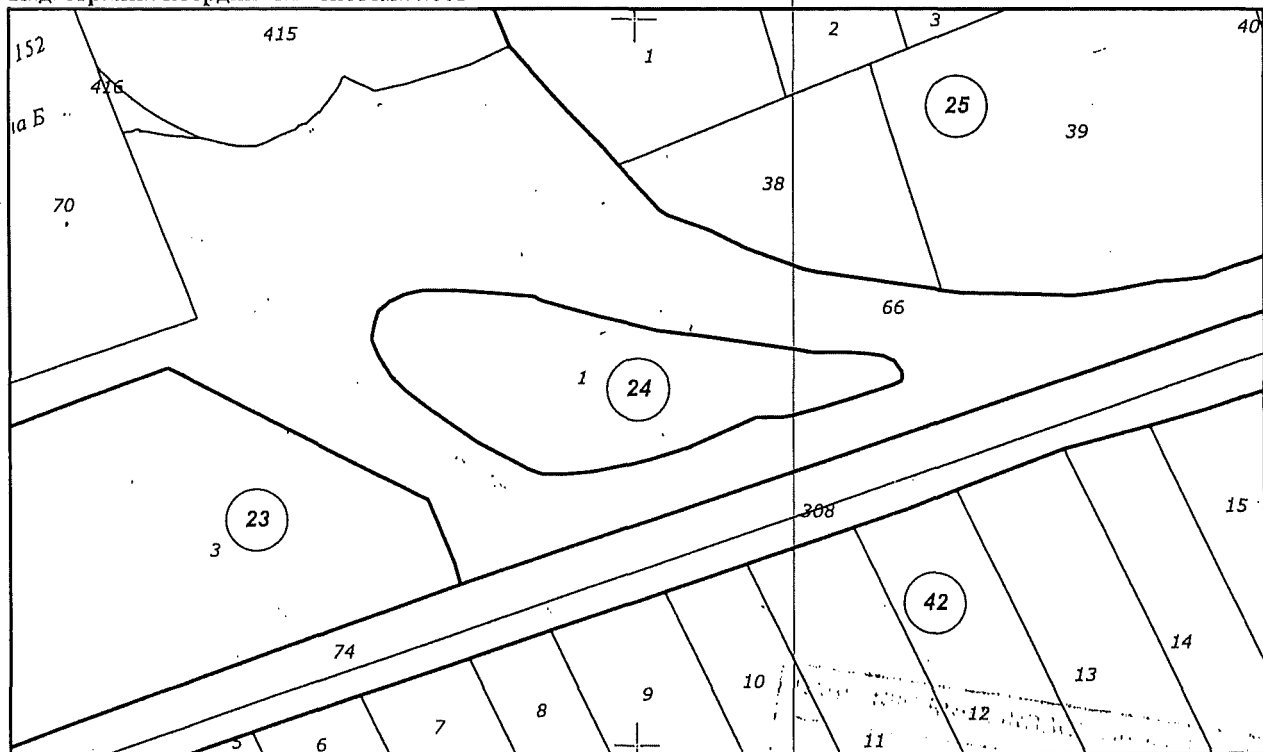
Трайно предназначение на територията: **Територия, заета от води и водни обекти**

Начин на трайно ползване: **Рибарник**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **024001**

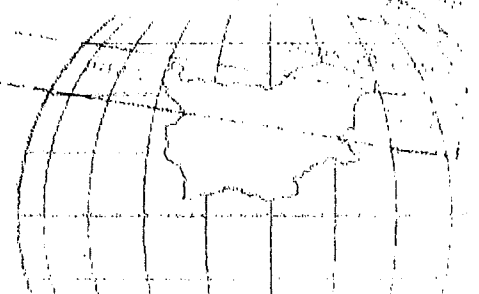
Кадастрална координатна система 2005



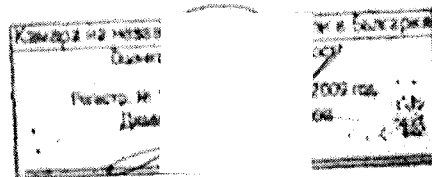
Съсед: 32175.24.66

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-247051-12.02.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-119856-12.02.2025 г.  
Код за достъп: 23688e3691c9



**ДОКЛАД**  
**ЗА**  
**ПАЗАРНА ОЦЕНКА**  
**НА**  
**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ. № 32175.24.1**  
**В МЕСТНОСТ”ЛИВАДЕТО”**  
**ПО КККР НА С.ИВАНЧА , С НТП „РИБАРНИК“**



ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:.....  
/инж.Д.Дупалов /

14.04.2025г.  
гр.В.Търново

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ. № 32175.24.1  
В МЕСТНОСТ ”ЛИВАДЕТО”  
ПО КККР НА С.ИВАНЧА , С НТП „РИБАРНИК“**

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

#### Оценка на земя:

|  |                |
|--|----------------|
| 1. Нормативна стойност, съгласно ППЗДС - | 6900лв         |
| 2. По метода на пазарните сравнения -    | 12365лв        |
| <b>ПАЗАРНА ОЦЕНКА ЗА ЗЕМЯТА -</b>        | <b>12365лв</b> |

**ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА- 12365лв**  
/В предложената стойност не е включен ДДС/

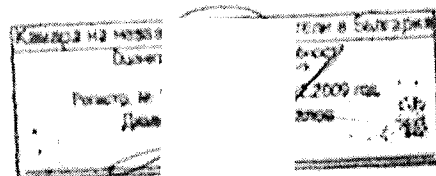
Поземлен имот с идентификатор 32175.24.1 по КККР на с.Иванча, в местност ”Ливадето” е с начин на трайно ползване- рибарник и е с площ 4,294дка. Имотът е на разстояние до 1км от строителните граници на населеното място и е отдалечен до 1км от асфалтов път.

Село Иванча е селище от седма категория.

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:.....

/инж.Д.Дупалов/

14.04.2025г.  
гр.В.Търново





## СЪДЪРЖАНИЕ

|            |  |
|------------|--|
| 2страница- | РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА                      |
| 3страница- | СЪДЪРЖАНИЕ                             |
| 4страница- | ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО                  |
| 5страница  | ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА            |
| 5страница  | ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА                |
| 6страница  | ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ              |
| 7страница  | ОЦЕНКА НА РИБАРНИК                     |
| 8страница  | ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА |

- ПРИЛОЖЕНИЯ:
1. Акт №4136 за частна общинска собственост от 14.02.2025г.
  2. Скица на поземлен имот №15-247051 от 12.02.2025г., издадена от КККР на гр.В.Търново
  3. Удостоверение за характеристики на имот в землище на с.Иванча
  4. Удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от ДОПК С изх.№5407000213 от 13.02.2025г
  5. Сертификати от КНОБ за оценител на недвижими имоти

## ДОКЛАД

### 1.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО: Поземлен имот с идентификатор 32175.24.1 по ККР на с.Иванча, в местност ”Ливадето”, с НТП „Рибарник“, общинска собственост.

2.ВЪЗЛОЖИТЕЛ : Община Полски Тръмбеш, съгласно Договор за възлагане на оценка.

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; Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 100100924 от 14 декември 2009г. и сертификат №11 от 18.06.2007г. от „Оценки&партньорство”ООД гр.София за оценка на земеделски земи

4.ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне пазарната стойност на имота, с цел продажба

5.ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 10.04.2025г.

6.ДАТА НА ПРЕДАВАНЕ НА ДОКЛАДА: 14.04.2025г.

7.СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: шест 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;
  - Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени 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, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

- 

#### 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.

#### 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 12 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. Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи**

Съгласно ПМС 118/26.05.1998 год. /ДВ бр.64 /05.06.1998 год.;изм. ДВ.бр.63 от 13.07.1999г.; изм. ДВ. Бр.98 от 01.12.2000г.; изм. ДВ.бр.41 от 24.04.2001г.; изм. ДВ.бр.44 от 08.05.2001г./ и ПМС 228/01.10.2002 год. /ДВ бр.96 /11.10.2002 год./, изм. и доп. ДВ бр.31 от 04.04.2003г.; изм. ДВ. Бр. 59 от 19.07.2005 год., ДВ бр. 75 от 12.09.2006 год., изм. ДВ бр. 78 от 26.09.2006 год.; изм. ДВ.бр.62 от 31.07.2007г.; изм. ДВ. Бр.45 от 13.05.2008г.; изм. ДВ. Бр.62 от 04.08.2009г. и ДВбр. 39 от 20.05.2011г./

**9.3. 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.

## II.ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Населено място – село Иванча

Категория на населеното място, съгласно ЕКАТТЕ: Седма

Зона: извън строителните граници на населеното място

Село Иванча е разположено в Дунавската хълмиста равнина, на 7,5 км югозападно от град Полски Тръмбеш. Надморската височина на селото е около



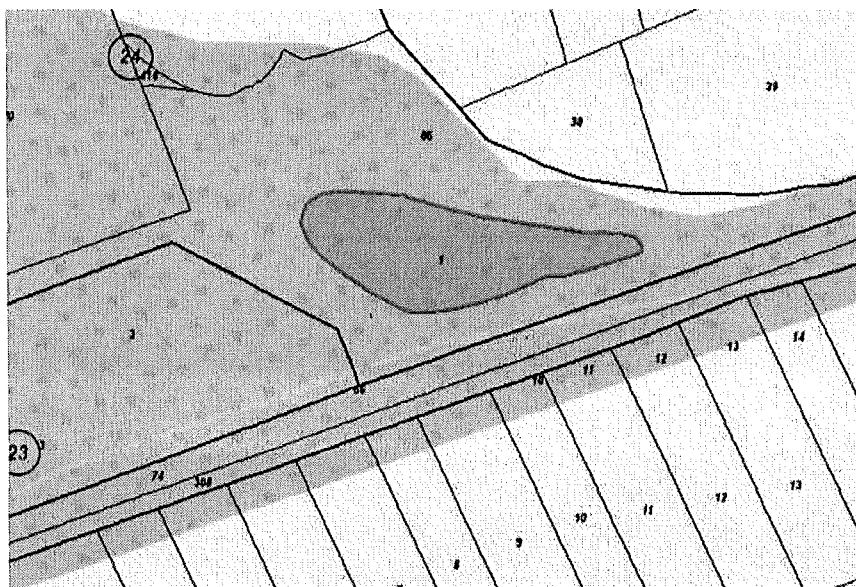
85-90 м. Климатът е умереноконтинентален. Край селото тече река Елия, приток на Янтра.

Имотът се намира в район, който се ползва като обработваеми земи-ниви и на запад – широколистна гора. Разположен е на 820м от строителните граници на селото. Намира се на 150м южно от път IV от гр.Полски Тръмбеш за гр.Павликени. На северозапад от пътя е Стопански двор.

Достъпът до имота е по чер път, в лошо състояние, несъществуващ на място. Инженерната инфраструктура в района не е изградена.

### III.ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТИТЕ

Оценяваният поземлен имот е с идентификатор 32175.24.1 област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, м. ЛИВАДЕТО, вид собств. Общинска публична, вид територия Територия, заета от води и водни обекти, НТП Рибарник, площ 4294 кв. м, стар номер 024001, Заповед за одобрение на КККР РД-18-546/14.08.2019 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

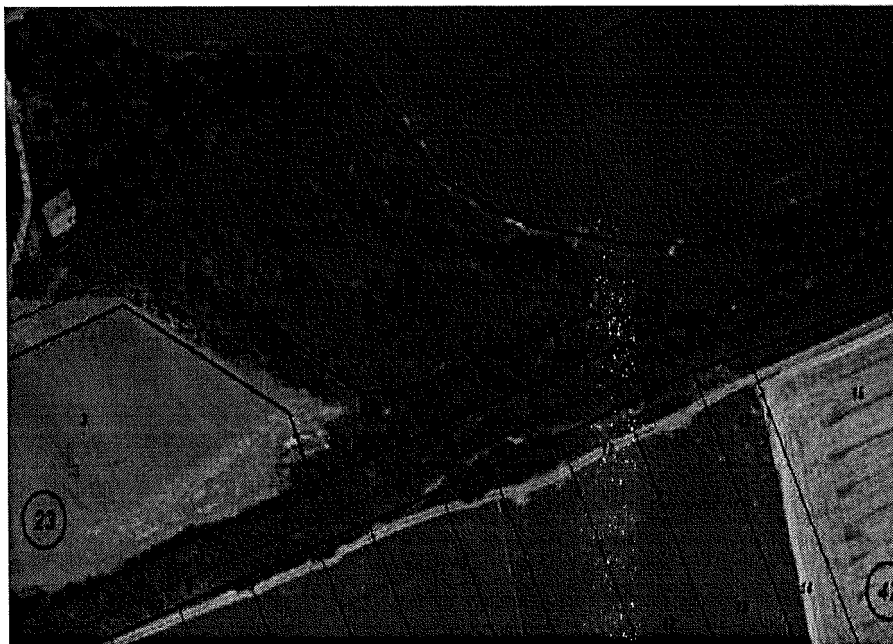


Поземленият имот е частна общинска собственост, съгласно Акт за общинска собственост №4136 от 14.02.2025г.

Имотът е с начин на трайно ползване – „рибарник“. За него е издадено Удостоверение за характеристики на поземлен имот в землище на с.Иванча с изх.№ 25-51995 от 12.02.2025г. Площ на имота – 4,294дка

Границите на имота са от всички страни Поземлен имот с идентификатор 32175.24.66- пасище

Към момента на оценката рибарникът не се ползва. По-голямата част от него е обрасла с високи треви и храсти. От юг преминава напоителен канал, който е ползван за пълнене на рибарника с вода. Няма данни да са запазени съоръженията на рибарника и към момента на оценката не е възможно да се установи наличието, поради това че рибарникът е недостъпен.



#### IV. ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

##### 1. Нормативна стойност при определяне на пазарните цени на недвижимите имоти.

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 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 по-ниска 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 Удостоверение за данъчна оценка на собственост по чл.3, ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ с изх.№ 5407000213 от 13.02.2025г., данъчната оценка на земята е 6272,70лв

**Нормативна стойност на земята, съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавна собственост е 6900лв**

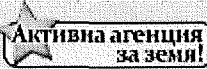
## 2.Метод на пазарните аналози

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.

През последните две-три години се забелязва интерес за закупуване на земеделски земи, но цените се запазват. Към момента няма информация за продажба на извършени сделки или обяви за продажба на земеделски земи в землище на с.Иванча Последните проучвания за извършени сделки с частни и общински имоти в Община Полски Тръмбеш, както и предлаганията са 2500лв/дка до 3500лв/дка за земеделска земя.

Направени обяви за продажба на ниви в землища на Община Полски Тръмбеш:

общо 2 обяви "продава" страници: 1

| ТИП НА ПОДАТЕЛЯ  | ДАТА         | ОБЛАСТ         | ОБЩИНА         | ЗЕМЛИЩЕ    | ПЛОЩ<br>дка | КАТ. | НТП  | ЦЕНА<br>лв/дка | ПОВЕЧЕ        |
|--|--------------|----------------|----------------|------------|-------------|------|------|----------------|---------------|
|  Активна агенция за земя! | 27.03.2025г. | Велико Търново | Полски Тръмбеш | Каранци    | 50          | 6    | нива | 3199           | <u>повече</u> |
| агенция  | 20.02.2025г. | Велико Търново | Полски Тръмбеш | Страхилово | 12          | 3    | нива | 3200           | <u>повече</u> |

Получената стойност по метода на пазарните сравнения е в **таблица 1** към оценката.

| №  | 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 на имота/стопанска дейност | Коефициент за тежест % | Пазарна стойност (лв./кв.м) | Площ на оценяван ПИ (кв.м.) | Пазарна стойност на ПИ (лева) |
|--|-------------------------------------|---------|--------------|-----------------------|----------------------------|---|-------------------------------|---|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1  | НИВА 6КАТ.<br>Община П.<br>Тръмбеш- | 159 950 | 1,00         | 50                    | 3 199                      | 1,00  | 0,90                          | 1,00  | 40%                    | 1 151,64                    |                             |                               |
| 2  | НИВАЗКАТ.<br>Общ.П.Тръмбеш-         | 38 400  | 1,00         | 12                    | 3 200                      | 1,00  | 0,90                          | 1,00  | 30%                    | 864,00                      |                             |                               |
| 3  | НИВА ЗКАТ.<br>П.Тръмбеш             | 70 400  | 1,00         | 22,0                  | 3 200                      | 1,00  | 0,90                          | 1,00  | 30%                    | 864,00                      |                             |                               |
| ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 КВ. М.  |                                     |         |              |                       |                            |   |                               |   | 100%                   | 2 880                       |                             |                               |
| Поз.имот №32175.24.1 по КККР на с.Иванча |                                     |         |              |                       |                            |   |                               |   |                        |                             | 4,294                       | 12 365                        |

Имайки предвид, че имотът е с начин на трайно ползване „Рибарник“, както и достъпът до него, сравняваме с продажбите на подобен тип имоти и определяме единична пазарна цена на земята в размер на 2800лв/дка

**Пазарната стойност за 4,294дка земя, представляваща поземлен имот с идентификатор 32175.24.1 по КККР на с.Иванча е 12365лв**

### **3.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ**

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

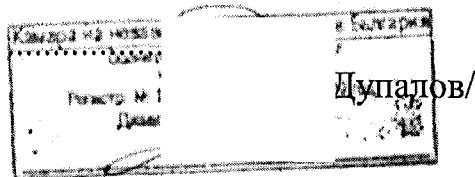
**Предлагаме за 4,294дка земя, представляваща поземлен имот с идентификатор 32175.24.1 по КККР на с.Иванча, общинска собственост, пазарна стойност- 12365лв**

**/Дванадесет хиляди триста шестдесет и пет лева/**

**В предложената стойност не е включен ДДС**

Предложената стойност изразява мнението на оценителите за търсенето и предлагането на недвижими имоти в село Иванча и в района, в който се намира имота към датата на оценката.

ОЦЕНИТЕЛ:



14.04.2025г  
гр.В.Търново