



# 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. № <i>РД-01-10-123441</i>
ДАТА: <i>22.10.2024г.</i>

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ ул. „Черно море“ № 4, п.к. 5180
Регистрационен индекс и дата <i>РД-01-02-262</i> <i>23.10.2024г.</i>

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ От Георги Александров Чакъров – Кмет на Община Полски Тръмбеш

ОТНОСНО: Продажба на Поземлен имот с идентификатор 53014.500.2004 по КККР на с. Обединение с площ 1611 кв.м. и НТП „За друг обществен обект, комплекс“, заедо с построената в имота сграда с идентификатор 53014.500.2004.1 с предназначение „Друг вид обществена сграда“ на 2 етажа със ЗП 258 кв.м., частна общинска собственост, съгласно АОС№3903/16.03.2022 г. на Община Полски Тръмбеш.

МОТИВИ: 1.Имота е включен за продажба под № 4 в т. 2 от програмата за управлението и разпореждането с имотите - общинска собственост на територията на Община Полски Тръмбеш за 2024 г. При евентуална продажба на имота ще постъпят приходи в общинския бюджет.  
2.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 53014.500.2004 по КККР на с. Обединение с площ 1611 кв.м. и НТП „За друг обществен обект, комплекс“, заедо с построената в имота сграда с идентификатор 53014.500.2004.1 с предназначение „Друг вид обществена сграда“ на 2 етажа със ЗП 258 кв.м., частна общинска собственост, съгласно АОС№3903/16.03.2022 г. на Община Полски Тръмбеш.

2.Приема изготвената пазарна оценка за имота по т.1 и определя начална тръжна цена в размер на 98 150,00 лева /деветдесет и осем хиляди сто и петдесет 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 40 000,00 лева /четиридесет 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 №3903/16.03.2022 г.; 2.Копие от удостоверение за данъчна оценка.; 3.Копие от доклад за пазарна оценка.

Началник отдел"ОС":..

/Н.Букчиев/

Съгласувано с юрист:

/адв. Иван Илиев/

Зам.Кмет на Общ.Полски Тръмбеш:.....

/Росен Русанов/

КМЕТ НА ОБЩИНА  
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ: ..

/ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ/



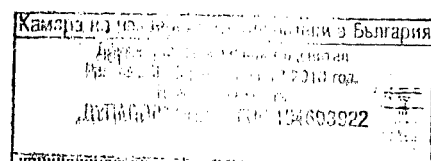
**ДОКЛАД**  
**ЗА**  
**ПАЗАРНА ОЦЕНКА**  
**НА**  
**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 53014.500.2004**  
**ПО КККР НА С.ОБЕДИНЕНИЕ, ОБЩ.ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ И**  
**ПОСТРОЕНАТА В НЕГО СГРАДА**



**ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:**

**“ДУПАЛОВ” ООД**  
**/инж. Д. Дупалов /**

**18.10.2024г.**  
**гр.В.Търново**



## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 53014.500.2004  
ПО КККР НА С.ОБЕДИНЕНИЕ, ОБЩ.ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ И  
ПОСТРОЕНАТА В НЕГО СГРАДА**

### Оценка на земята

Нормативна стойност, съгласно Закона за държавна собственост- 3232лв  
По метода на пазарните сравнения - 6800лв  
**Оценка на земята - 6800лв**

### Оценка на сградата

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
Разходен метод	83 013	20%	16 603
Метод на пазарните аналози	93 436	80%	74 749
<b>Пазарна Стойност</b>			<b>91 352</b>
кръглю			<b>91350</b>

## ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ 98150лв

/В предложената стойност не е включен ДДС/

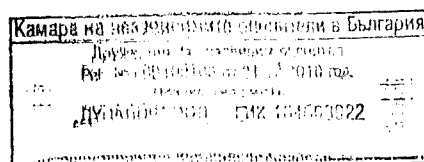
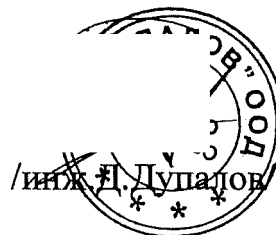
Поземлен имот с идентификатор 53014.500.2004, област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, с. Обединение, п.к. 5195, ул. ПЪРВА № 75, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 1611 кв. м, квартал 5б, парцел I

В имота е построена двуетажна сграда, с масивна стоманобетонова конструкция и е с идентификатор 53014.500.2004.1, област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, с. Обединение, п.к. 5195, ул. ПЪРВА № 75, вид собств. Общинска частна, функц. предн. Друг вид обществена сграда, брой етажи 2, застроена площ 258 кв. м.

Намира се в селище от шеста категория, съгласно ЕКАТТЕ и е с лице на главната улица, преминаваща през селото.

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:

18.10.2024г.



## ДОКЛАД

### 1.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

**1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО:** Пазарна оценка на общински недвижим имот – поземлен имот с идентификатор №53014.500.2004 по КККР на с.Обединение, общ.П.Тръмбеш и построената в него двуетажна сграда.

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

**3.ИЗПЪЛНИТЕЛ:** „Дупалов”ООД гр.В.Търново, ул.”Цар Годор 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 имота , с оглед продажбата му, съгласно Решение на Общински съвет гр.Полски Тръмбеш

**5.ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:** 11.10.2024г.

**6.ДАТА НА ПРЕДАВАНЕ НА ДОКЛАДА:** 18.10.2024г.

**7.СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:** девет месеца след датата на предаване.

### 8.Предоставени документи:

Документ за собственост	<i>Акт за частна общинска собственост №3903 от 16.03.2022г.</i>
Скица	<i>Скица на поземлен имот №15- 266589 от 14.03.2022г.</i>
	<i>Скица на сграда №15-266591 от 14.03.2022г.</i>
	<i>Удостоверение за данъчна оценка по чл3ал.2 от приложение №2 към ЗМДГ с изх.№5407001361 от 27..09.2024г.</i>

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

#### **9. 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.

##### **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).

#### 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:

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.

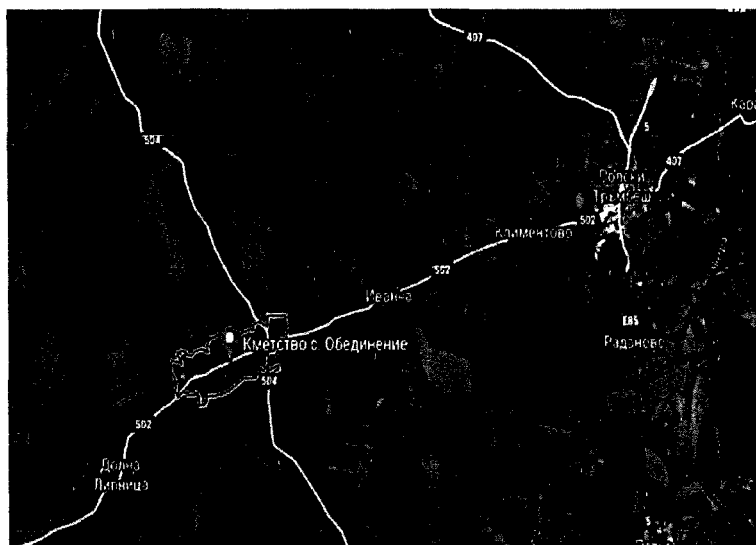
## **II.ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА**

### **II.ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА**

Населено място – село Обединение

Категория на населеното място, съгласно ЕКАТТЕ: Шеста

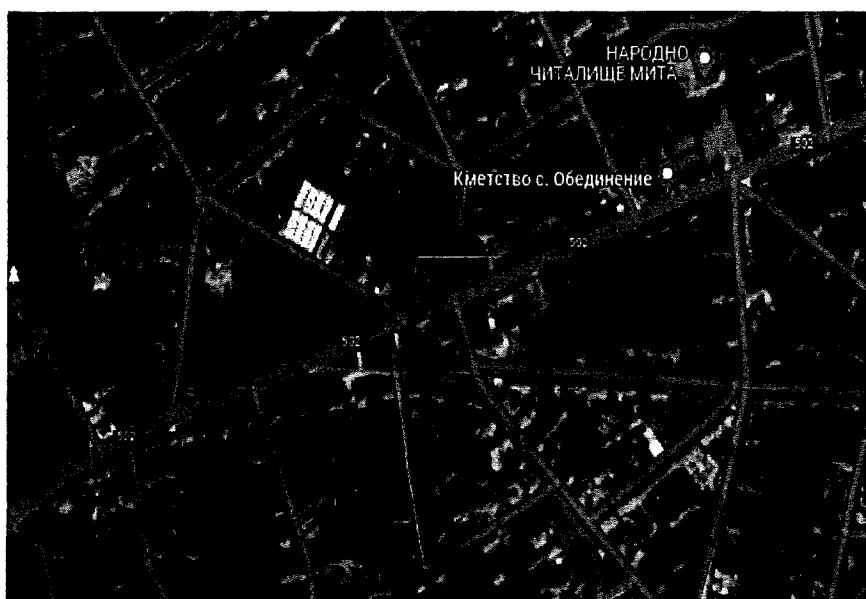
Зона: в строителните граници на населеното място



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 260м западно от площада на селото, на юг от междуселищен път П.Тръмбеш-Павликени. На север от имота е неподдържан парк, а на запад, юг и изток- жилищни имоти нискоетажно строителство.

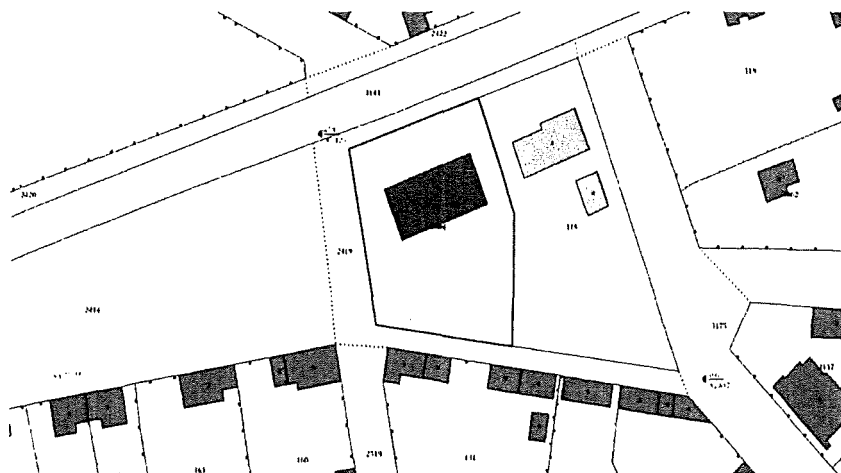
Имотът е с лице към две улици, от север- ул.“1-ва” и от запад- ул.“76-та улица“, като улица „1-ва „ е главната улшица, преминаваща през селото и през центъра му и е с трайна асфалтова настилка.

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

### **III.ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА**

Предмет на оценката е поземлен имот с идентификатор 53014.500.2004 по КККР на с.Обединение и построената в него сграда, който е частна общинска собственост, съгласно Акт за Общинска собственост №3903 от 16.03.2022г., вписан в Служба по вписванията. За имота е издадена скица на поземлен имот № 15-266589 - 14.03.2022г. от СГКК гр.В.Търново. Площта на имота е 1611кв.м, съгласно АОС и скицата

Поземлен имот с идентификатор 53014.500.2004, област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, с. Обединение, п.к. 5195, ул. ПЪРВА № 75, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 1611 кв. м, квартал 56, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-776/20.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



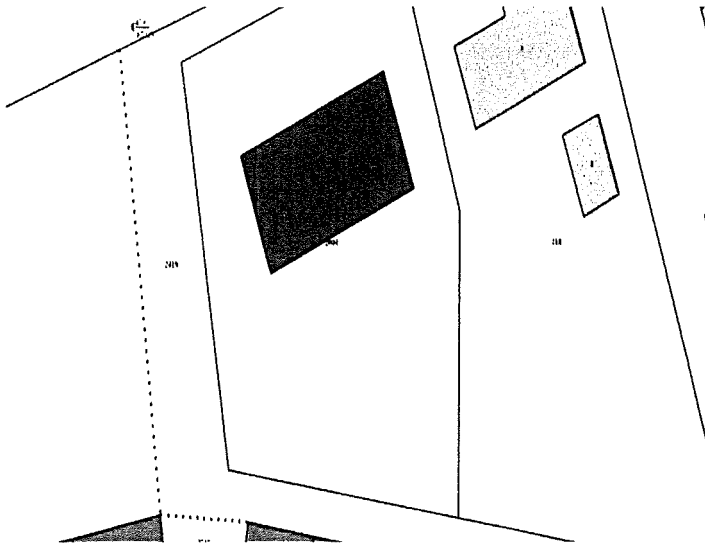
В имота е построена двуетажна сграда. На север от нея е изграден тротоар, а на юг е обрасло с треви и храсти, тъй като имота не се ползва от години.

### **IV ОПИСАНИЕ НА ЗСТРОЯВАНЕТО**

В северната част на имота е построена двуетажна сграда.

Сградата е с идентификатор 53014.500.2004.1, област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, с. Обединение, п.к. 5195, ул. ПЪРВА № 75, вид собств.

Общинска частна, функц. предн. Друг вид обществена сграда, брой етажи 2, застроена площ 258 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-776/20.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



Конструкцията на сградата е масивна, монолитна стоманобетонена. Състои се от полувкопан сутерен, първи и втори надземни етажа. Достъпът до сградата е на ниво първи етаж, повдигнат над терена на около 0,60м от север по стъпала и тераса. На юг сутеренът е на ниво терен, а първи етаж е на около 2,50м над терена. Външно сградата е с пръскана мазилка и цокъл от мозайка. Покривът е плосък – стоманобетонена плоча, с хидроизолация и бетонови бордове, с обшивка от поцинкована ламарина и вътрешно водоотвеждане.

Достъпът до етажите е от вътрешно стоманобетонено стълбище от сутерена до втори етаж.

Първи етаж на сградата се състои от три обекта, които могат да бъдат самостоятелни и фойе и стълбище към сутерена и към втори етаж. Към тях има външен достъп, откъм терасата.

Настилката в помещенията е паркет или балатум върху бетонова настилка. Стените са с цокъл от бл.боя или ламперия на височина 2,00м Таваните са с мазилка и боядисване. Дограмата е метални витрини и входни метални, остъклени врати на северната фасада, а вътрешните врати и дограмата на юг е дървена. Площадката –тераса е с венецианска мозайка

Фойето и стълбището към втори етаж са с настилка от мозайка, стените са с цокъл от блажна боя и боядисване.

Втори етаж се състои от две тоалетни с предверия, коридор, две големи преходни помещения на юг и едно голямо работно помещение на север, към тях помощни четири стаи.

Настилката в помещенията е мозайка и паркет, на места окраден и липсващ. На етажа е имало мазилка, цокъл от блажна боя и боядисване, в някои помещения ламперия. Дограмата е дървена

В сградата има електрозахранване, водопровод и канализация.

Застроена площ на всеки етаж -258кв.м

Обща застроена площ, включително сутерена е 774кв.м

Година на построяване-1980г.

Състояние- Конструкцията на сградата е в сравнително добро състояние. Няма изменения по нея, няма съществени напуквания и повреди. От покрива има значителни течове, поради износена изолация. Прекъснати са инсталациите. Опадали са мазилки по тавана и по стените, особено на втори етаж. Дървената дограма е със значителни повреди и на места липсва.

Сградата е с голяма площ, неизползваема от много години. Всички довършителни работи са в много лошо състояние и е необходим значителен ремонт.

## **V.ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ**

### **V-1.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 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 Закон за местните данъци и такси в сила от 01.01.2021г. 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 1611м2 земя, представляваща ПИ с идент. 53014.500.2004 по КККР на с.Обединение е 2938,50лв, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.3,ал.2 с изх.№5407001361 от 27.09.2024г.

**Съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавна собственост, нормативната стойност е 3232лв**

## **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 5.00лв/м2.

При определяне цената на земята ползваме три оферти- предлагания от фирми за недвижими имоти, отчитаме, че земята, предмет на оценката е в

**“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

№	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	Парцел в с. Обединение. Подходящ за жилищно строителство. Партиди за ток и вода са налични. Парцела е с лице на две улици. Виж всички обяви на агенцията в address_1.bazar.bg	5 000	1,00000	1 890	2,65	1,00	0,95	1,00	25%	0,63		
2	Дворно място с площ 1 620 кв. м, намиращо се в центъра на с.Обединение	9 200	1,00000	1 620	5,68	1,00	0,95	1,00	25%	1,35		
3.	Предлагаме за продажба дворно място в с.Иванча. Имаота е в централната част вода има ток в близост, подходящо за жилищно строителство	7 000	1,00000	1 700	4,12	1,00	0,95	1,00	25%	0,98		
4	Дворно място намиращо с в центъра на селото	10 200	1,00000	1 800	5,67	1,00	0,90	1,00	25%	1,28		
<b>ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 КВ. М.</b>									<b>100%</b>	<b>4,23</b>		
											<b>1 611</b>	<b>6 815</b>
											Кръгло	6800

централната част на селото и че е застроен Определяме единична пазарна цена на земята на поземления имот в размер на 4,23лв/м2, без ДДС

**Определям пазарна стойност за земята, общинска собственост която представлява поземлен имот с идентификатор 53014.500.2004 по КККР на с.Обединение с площ от 1611кв.м е 6800лв**

### **3.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА ОЦЕНКА**

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

**Предлагаме за земя – поземлен имот с идентификатор 53014.500.2004 по КККР на с.Обединение, с площ от 1611кв.м, частна общинска собственост, пазарна стойност - 68000лв**

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

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

## **V-2.Определяне пазарната стойност на сградата**

### **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 овежтаването 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 строителен обзор от 2023г.

№	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.)		
I.	Сгради															
1	Сграда идент.53014.500.2004.1	масивна ст.б.плоча	1980	80	37	258,00	516,00	780,00	402 480	0,70	35	98 608	40	112 694	70 434	
	сутерен	масивна ст.б.плоча	1980	80	37	258,00	258,00	320,00	82 560	0,70	40	23 117	50	28 896	5 779	
	Всичко						774,00								76 213	
II	Земя -1611м2														6 800	
	ОБЩО														83 013	

Справедлива пазарна стойност на застрояването са подробно показана в Таблица 1 и е **6800лв**

**ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ-**

**83013лв**

**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 недвижими имоти се характеризира с неголямо търесене на имоти и извършени продажби на земи през 2023г. и 2024г.

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.

**“ДУПАЛОВ” ООД ГР..ВЕЛИКО .ТЪРНОВО**  
**Ул.”Цар Годор Светослав”№59 I етаж стая 106 62-25-38 ; 0888 622 497**

[dupalov@mail.bg](mailto:dupalov@mail.bg); [dupalov\\_ood@abv](mailto:dupalov_ood@abv)

След извършеното конкретно проучване на пазара на подобен тип сгради в Община Полски Тръмбеш, ползвам три предложения. Предложенията за продажба са в границите от 70 до 200лв/м2 След корекция на предложените цени с коефициенти, съобразно местоположение, физическо състояние, завършеност и площ на оценяваната сграда, получавам сравнителна пазарна цена –146лв/м2 (75EUR/м2) в следващата таблица

Обект	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
<b>Аналог 1</b>	488	20 000	1,95583	39 117	80	1,000	1	80	0,95	75	0,2
Пропада ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ област Велико Търново, с. Полски Сеновец 20 000 EUR (41 EUR/m2) Коригирана в 17:38 на 26 май, 2023 год. Площ: 488 m2 Строителство: Тухла											
<b>Аналог 2</b>	45	6000	1,0	6000	133	1,0	1	133	0,95	125	0,3
Пропада ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ област Велико Търново, с. Обединение 6 000 лв. (133 лв./m2) Публикувана в 11:16 на 12 юни, 2023 год. Площ: 45 m2 Етаж: Партер от 1 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Строителство: Тухла											
<b>Аналог 3</b>	160	19 800	2,0	38 725	242	0,9	0,9	218	0,95	105	0,5
Пропада ЗАВЕДЕНИЕ област Велико Търново, с. Полски Сеновец 19 800 EUR (124 EUR/m2) Коригирана в 13:15 на 17 юни, 2023 год. Площ: 160 m2 Етаж: 1-ви от 1 ТЕЦ: Лок.отопл. Строителство: Тухла, 1995 г.											
ПС (лв./кв.м.):											
ПС (EUR/кв.м.):											

	Сграда	РЗП кв.м.	Единична стойност		Коефициент За адаптация на цената	Пазарна стойност	
			лева	евро		лева	евро
1	Сграда 53014.500.2004.1	516,00	146 лв.	75 €	1	75336	38519
	сутерен	258,00	146 лв.	75 €	0,3	11300	5778
	Всичко сгради					<b>86636</b>	<b>44296</b>
	Земя - 1611м2					<b>6 800</b>	<b>3477</b>
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ:</b>						<b>93 436 лв.</b>	<b>47 773 €</b>



Пазарната стойност на сградата е	86636лв
Стойност на земя от метода на възст.стойност-	6800лв
<b>ОЦЕНКА ПО МЕТОДА</b>	
<b>НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ</b>	<b>93436лв</b>

### 3..ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА ОЦЕНКА НА СГРАДАТА

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	83 013	20%	16 603
Метод на пазарните аналози	93 436	80%	74 749
<b>Пазарна Стойност</b>			<b>91 352</b>
кръгло			<b>91350</b>

Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието /търсенето и предлагането/ на пазара на недвижими имоти в с.Обединение 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 поземлен имот с идентификатор 53014.500.2004 по КККР на с.Обединение, с площ 1611 кв. м, с построената в него сграда - 98150лв**

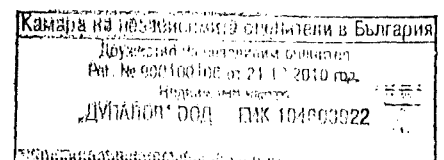
**/Деветдесет и осем хиляди сто и петдесет лева /,**

**В това число стойност на земя- 6800лв**

**/В предложената стойност не е включен ДДС/**

18.10.2024г  
гр.В.Търново

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:





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

Изх. № 5407001361 / 27.09.2024 г.  
РНУ: 60460899-bbc8-49d7-805f-c75aa9deb5d2

**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: 75, кадастрален номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 53014.500.2004 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Производствен обект ДРУГ ВИД ОБЩЕСТВЕНА СГРАДА идентификатор: 53014.500.2004.1	516,00		1/1	9 515,50	9 515,50
Земя идентификатор: 53014.500.2004	1 611,00		1/1	2 938,50	2 938,50

данъчната оценка на гореописания имот е: 12454.00 лв. словом  
ДВАНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 12454.00 лв. словом  
ДВАНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5407001361/27.09.2024 г., за да послужи пред ПРИ  
НЕОБХОДИМОСТ  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ , актуални към 27.09.2024 г.

Подпис: ...  
Издаде: Станимир Прашанов





## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

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

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-266589-14.03.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор 53014.500.2004

С. Обединение, общ. Полски Тръмбеш, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, 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 данни за изменение**

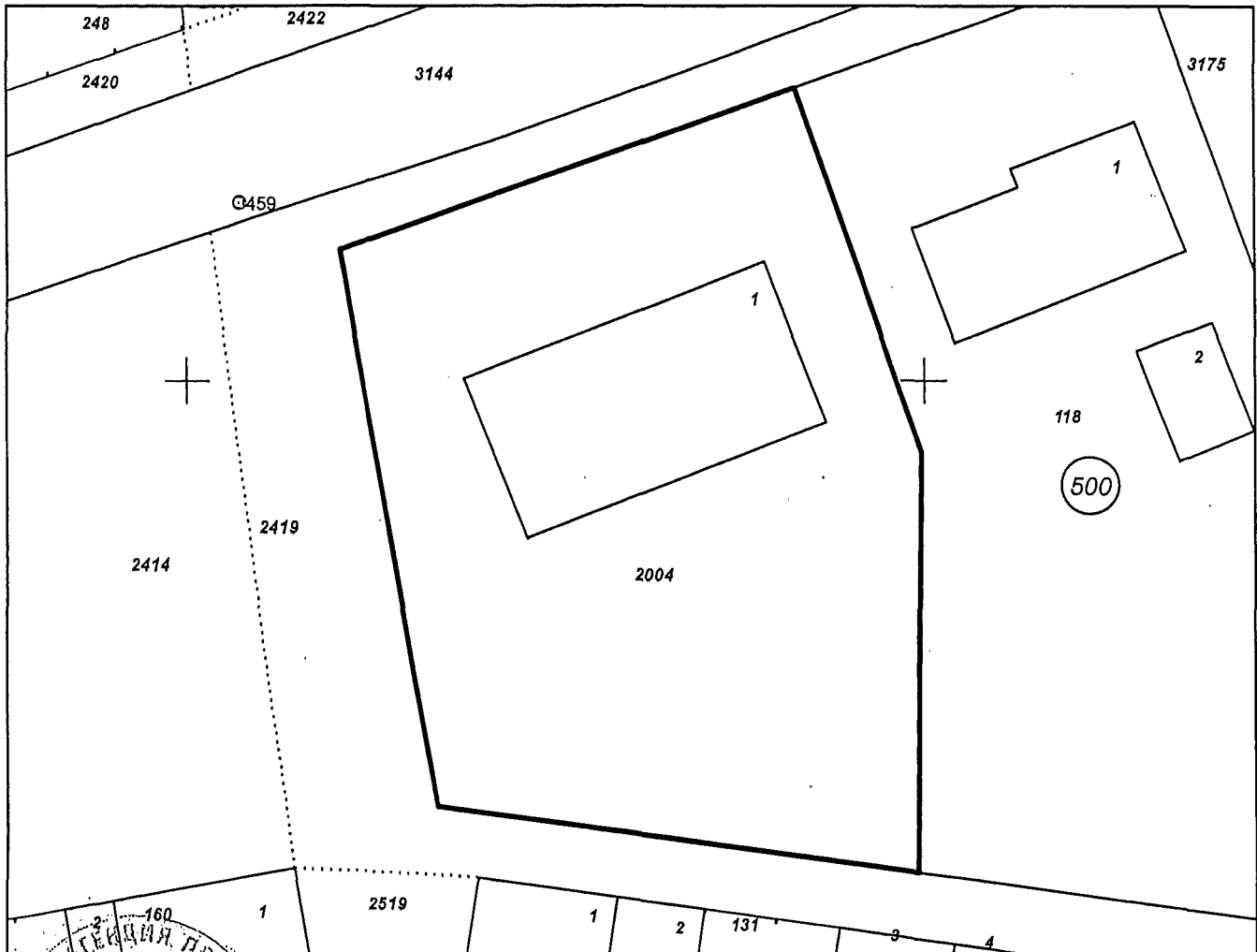
Адрес на поземления имот: с. Обединение, ул. ПЪРВА № 75

Площ: 1611 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предиден идентификатор: няма

Номер по предходен план: квартал: 56, парцел: I

Скица № 45  
заявление

4.03.2022 г. издадена въз основа на  
№ 01-139898-14.03.2022 г.

Елица Красиминова Василева ОЗЛ Полски Тръмбеш



Съседни: 53014.500.2419, 53014.500.118

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000133933, ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

площ 1600 кв. м от правото на собственост

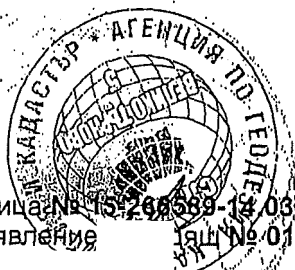
Акт за частна общинска собственост № 105 том 1 рег. 165 дело 120 от 10.01.2005г., издаден от СЛУЖБА  
ПО ВПИСВАНИЯ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 53014.500.2004.1: застроена площ 258 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Друг вид  
обществена сграда



Скица № 15-239589-14.03.2022 г. издадена въз основа на  
заявление № 01-139898-14.03.2022 г.

Лица: Красимилова Василева ОЗЛ Полски Тръмбеш



## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

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

### СКИЦА НА СГРАДА № 15-266591-14.03.2022 г.

с идентификатор 53014.500.2004.1

С. Обединение, общ. Полски Тръмбеш, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, 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 данни за изменение**

Адрес на сградата: с. Обединение, ул. ПЪРВА № 75

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 53014.500.2004

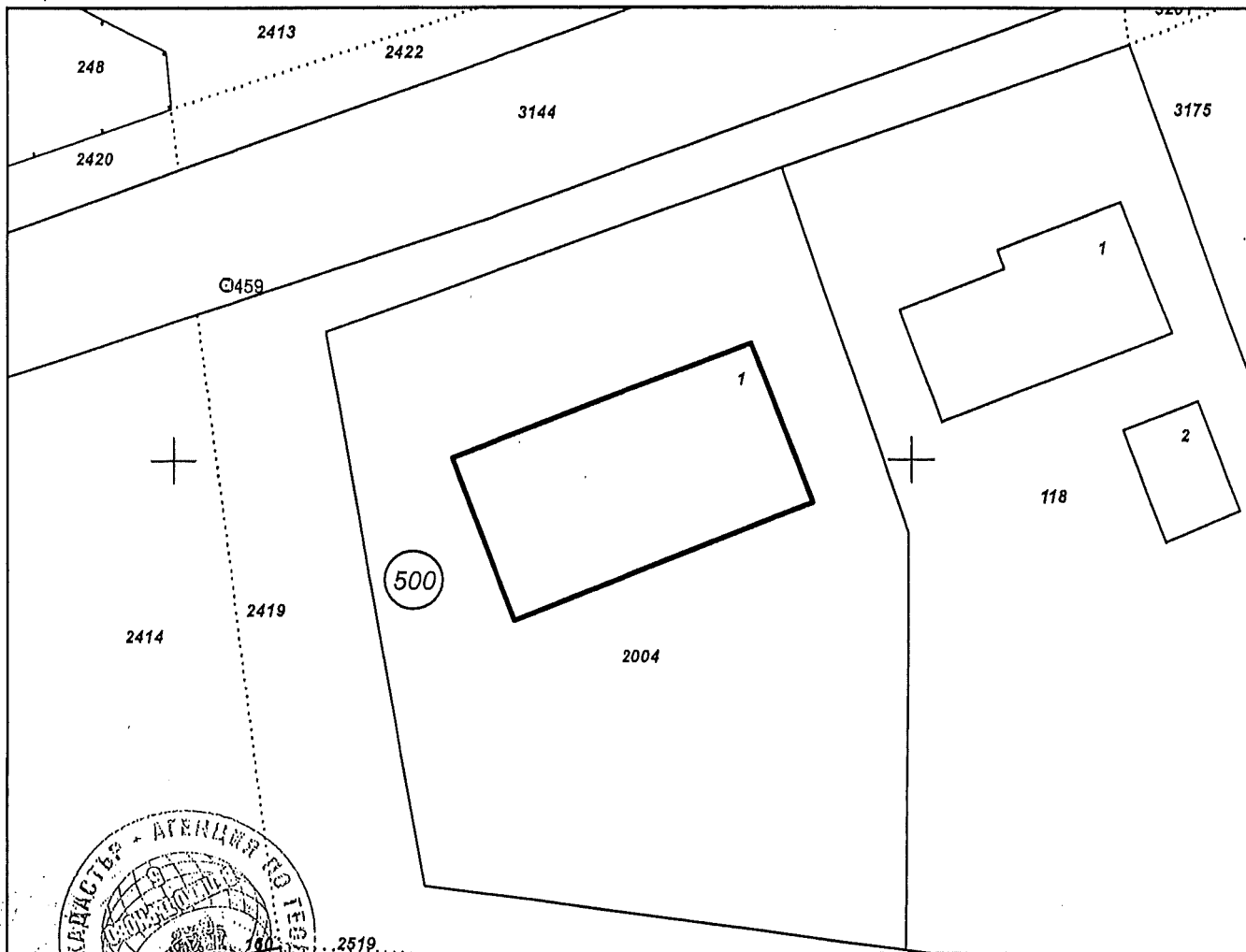
Застроена площ: 258 кв. м

Брой етажи: 2

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Друг вид обществена сграда**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-266591-14.03.2022 г. издадена въз основа на  
заявление № 01-139898-14.03.2022 г.

Използвана е информацията, предоставена от заявителя, сградата, сградата  
и/или частта от нея, която е предмет на заявлението, е изградена и/или е  
обект на кадастрална регистрация и/или е обект на кадастрална регистрация  
с идентификатор № 15-266591-14.03.2022 г., издадена от Агенцията  
по геодезия, картография и кадастър, ул. "Цар Т.Светослав" №59,  
062/622536; 623889, БУЛСТАТ:130362903, АГКК-Geodesy, Cartography and  
Cadastral Agency

Елица Красиминова Василева ОЗЛ Полски Тръмбеш



Стар идентификатор: няма  
Номер по предходен план: няма

Собственици по данни от КРНИ:  
1. 000133933, ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

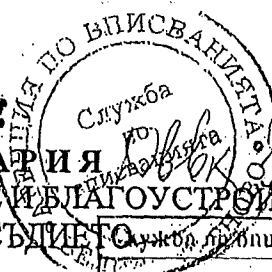
Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 105 том 1 рег. 165 дело 120 от 10.01.2005г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:  
няма данни



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



ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВА

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА  
 ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ  
 (име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по Вписванията №

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

А К Т № 3903  
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2  
 Досие 3903

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.03.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2 ал.1 т.1 от Закона за общинска собственост, във връзка с чл.59 ал.1 от Закона за общинска собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 53014.500.2004, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване – „За друг обществен обект, комплекс”, с площ 1611 кв.м. /Хиляда шестстотин и единадесет кв.м./ по КК и КР на село Обединение. Сграда с идентификатор 53014.500.2004.1, с предназначение: „Друг вид обществена сграда”, брой етажи: 2 /два/ със ЗП 258 /двеста петдесет и осем/ кв.м., година на построяване – 1980 /хиляда деветстотин и осемдесета/ година.
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Велико Търново, Община Полски Тръмбеш, село Обединение, ПИ с идентификатор 53014.500.2004 по КК и КР на село Обединение, одобрени със Заповед №РД-18-776/20.03.2018 г. на Изпълнителен Директор на АГКК.
ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ №53014.500.2419, ПИ №53014.500.118.
ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	7 886,60 лева / Седем хиляди осемстотин осемдесет и шест лева и шестдесет стотинки /.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №82/26.11.1998 г.	
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 – Началник отдел „Общинска собственост”		(Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:		