



# ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

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

ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ
ул. „Черно море“ № 4 п.к. 5180
ИЗХ. № РД-01-10-1967/
ДАТА: 19.02.2024г.

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ
ул. „Черно море“ № 4, п.к. 5180
Регистрационен индекс и дата
РД-02-02-60
21.02.2024г.

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

**ОТНОСНО:** Продажба на земя - частна общинска собственост, без търг или конкурс на собственика на построената върху нея сграда, представляваща Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128 по КК и КР на гр. Полски Тръмбеш с площ 495 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана с НТП „Ниско застрояване /до 10 м/”, частна общинска собственост, съгласно АОС №4062/05.01.2024 г.

**МОТИВИ:** 1.Постъпило заявление в общинска администрация с рег.№ СА-02-10-7386/28.07.2023 г. от Юсние Алиева Илиянова, с постоянен адрес: гр. Полски Тръмбеш, ул. ”Камчия” № 24. 2.Заявителят е собственик на построената в имота сграда с идентификатор 57354.300.2128.1 по КК и КР на гр. Полски Тръмбеш, съгласно Нотариален акт №2681 том № 14 рег. № 11385 дело № 1675 от 2022 г. 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 и ал.2, чл.35 ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.31 ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество 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 и ал.2, чл.35 ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.31 ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС Полски Тръмбеш, Общински съвет гр.Полски Тръмбеш да реши:

1.Дава съгласие да се извърши продажба на земя - частна общинска собственост, без търг или конкурс, представляваща Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128 по КК и КР на гр. Полски Тръмбеш с площ 495 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана с НТП „Ниско застрояване /до 10 м/”, частна общинска собственост, съгласно АОС №4062/05.01.2024 г., на Юсние Алиева Илиянова, с постоянен адрес: гр. Полски Тръмбеш, ул. ”Камчия” № 24, собственик на построената в имота сграда с идентификатор 57354.300.2128.1 по КК и КР на гр. Полски Тръмбеш, съгласно Нотариален акт №2681 том № 14 рег. № 11385 дело № 1675 от 2022 г., срещу сумата от 3760,00 лева /три хиляди шестстотин и шестдесет лева/, без включен ДДС /сделката е облагаема с ДДС/, представляваща пазарната оценка на имота.

Юсние Алиева Илиянова е длъжна да заплати: цената на имота; 3% местен данък изчислен върху стойността на имота предмет на продажбата по реда на чл. 47, ал. 2 от Закона за местните данъци и такси, и чл. 33, ал. 2 от Наредба № 22 за определяне размера на местните данъци на територията на Община Полски Тръмбеш; ДДС определен съобразно чл. 26, ал. 1, ал. 2, и ал. 3, т. 1 от ЗДДС; както стойността на пазарната оценка, която се възстановява от КУПУВАЧА, съгласно чл. 28 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС Полски Тръмбеш.

2. Упълномощава Кмета на Община Полски Тръмбеш да извърши необходимите законови процедури по продажбата на имота по т. 1 и сключи договор за продажба със собственика на построената в имота сграда - Юсние Алиева Илиянова, с постоянен адрес: гр. Полски Тръмбеш, ул. "Камчия" № 24.

3. 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 Заявление с рег. индекс №СА-02-10-7386/28.07.2023 г.

2. Копие от АОС №4062/05.01.2024 г.

3. Копие от Нотариален акт №2681 том № 14 рег. № 11385 дело № 1675 от 2022 г.

4. Копие от удостоверение за данъчна оценка.

5. Копие от доклад за пазарна оценка.

Началник отдел "ОС": .....  
/Н. Буюклиев/

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

Зам. Кмет на Общ. Полски Тръмбеш: .....  
/Росен Русанов/

КМЕТ НА ОБЩИНА  
ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ: .....  
/ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ/



ОБЩИНА ПЛУНСКИ ТРЪМБЕШ  
ул. „Черно море“ № 4  
п.к. 5180

---

РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА  
СА 02-10-7386/28.07.23

---

СРОК НА ИЗПЪЛНЕНИЕ:

До Община Плушки Тръмбеш

г-н Н. Буюклиев  
за стенопис

Заявление

от Юские илиязови

гр. Плушки Тръмбеш  
ул. Бамшия № 24

тел. 0888186001  
0892275048 - Бадрие Хасакови

Уважаем г-н Юлиев  
собственик сч на имот ПИ 57354  
300.2128.1 находящ се ул. Арца 25  
а именно жилищна зграда и чергар  
до закупу зехта под нея

1. прилагам исторически акт  
за собственост на имота

с уважение

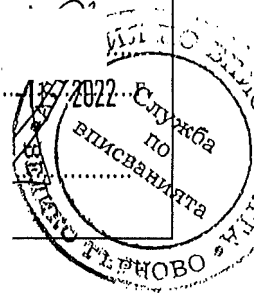
28.07.2023  
Плушки Тръмбеш

Юские илиязови

6



<p>Нотариална такса по ЗНот. Удостоверяван материален интерес .....1511.20.....</p> <p>Пропорц. такса:.....50.10.....</p> <p>Обикновена такса:.....5.00.....</p> <p>Доп. такса:.....</p> <p>Всичко:.....55.10.....</p> <p>Сметка №.....104202/2022.....</p> <p>Кв.№.....</p>	<p>Вписване по ЗС/ПВ</p> <p>Служба по вписванията</p> <p>Вх.рег. № <u>9131</u> от <u>14-11-2022</u> г.</p> <p>Акт № <u>165</u> том <u>XXV</u> дело № <u>4829 / 22</u></p> <p>Партидна книга: том.....стр.....</p> <p>Такса за вписване по ЗДТ:</p> <p>Кв. №.....от.....</p> <p>СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:</p>
--	--



## НОТАРИАЛЕН АКТ

### за СОБСТВЕНОСТ на НЕДВИЖИМ ИМОТ, придобит на основание давност

№ 2681 том 14 рег. № 11385 дело № 1675 от 2022 година

----- На 14.11.2022 /Четиринадесети ноември две хиляди двадесет и втора/ година, долуподписаната Татяна Братванова, НОТАРИУС в района на Великотърновски районен съд, вписана под № 283 (Двеста осемдесет и три) в регистъра на Нотариалната камара, в кантората ми в град Велико Търново, съгласно разпоредбите на чл. 587, ал. 2 от ГПК и на основание постановлението ми от 14.11.2022 /Четиринадесети ноември две хиляди двадесет и втора/ година, издадено въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по нотариално дело № 1675/14.11.2022 г., съставих настоящия нотариален акт, с който признавам молителката **ЮСНИЕ ИЛИЯНОВА**, с ЕГН ....., с лична карта № ....., издадена на 10.08.2020 г. от МВР – гр. В. Търново, с постоянен адрес П. Тръмбеш, ул. Камчия № 24, за **собственица** на долуописания недвижим имот, който се намира в гр. Полски Тръмбеш, обл. В. Търново. Имотът е придобит от молителката на основание **давност** и представлява:

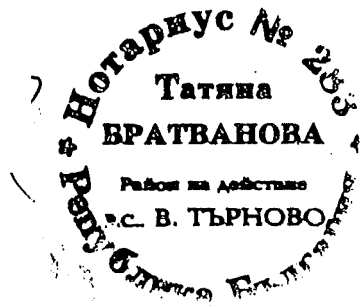
----- **СГРАДА** с идентификатор **57354.300.2128.1** /пет, седем, три, пет, четири, точка, три, нула, нула, точка, две, едно, две, осем, точка, едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Полски Тръмбеш, обл. В. Търново, одобрени със заповед РД-18-32/08.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: **гр. П. Тръмбеш, ул. Арда, с предназначение жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи - 1 /един/**, със застроена площ 64 (шестдесет и четири) квадратни метра, построена при отстъпено право на строеж в собствен на Община Полски Тръмбеш **поземлен имот** с идентификатор 57354.300.2128 /пет, седем, три, пет, четири, точка, три, нула, нула, точка, две, едно, две, осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Полски Тръмбеш, обл. В. Търново, одобрени със заповед РД-18-32/08.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 495 /четиристотин деветдесет и пет/ кв.м, вид територия - **урбанизирана** и начин на трайно ползване - **ниско застрояване** /до 10 м/, с номер по предходен план 1, кв. 0, при съседи на поземления имот: поземлени имот 57354.300.2129, 57354.300.2130, 57354.300.2131, 57354.37.117, **както и всички подобрения и трайни насаждения, които се намират в**

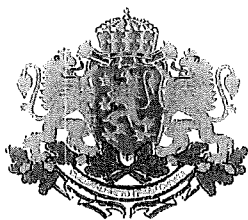
гореописания недвижим имот.

----- **ДАНЪЧНАТА ОЦЕНКА** на гореописания имот е 1511.20 лв. /хиляда шестстотин и единадесет лева, двадесет стотинки/.

При съставяне на този акт бяха представени: Молба-декларация № СА-02-10-92 от 02.11.2022 г. на общ. П. Тръмбеш, Удостоверение № ОА-04-10497 от 04.11.2022 г. на Областен управител – В. Търново, Скица на сграда № 15-1238981-25.10.2022 г., издадена от СГКК- В. Търново, Удостоверение за данъчна оценка № 5407001865/19.10.2022 г. на общ. П. Тръмбеш.

Нотариус:





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ № 220 15-01-2024  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

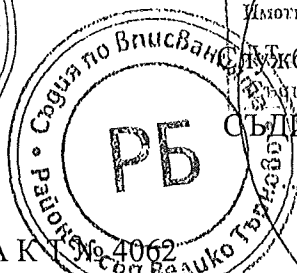
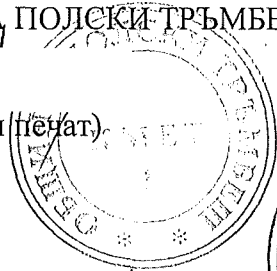
ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:

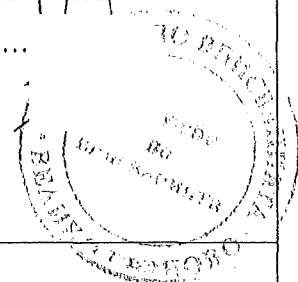
(подпис/и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА  
ГЕОРГИ ЧАКЪРОВ  
(име и фамилия)



Вх. рег. № 220  
Акт № 15  
15-01-2024 г.  
Вписване по ЗС/ПВ  
Парувана книга: стр. 1/20  
Имотна карта: стр. 1/20  
Служба по вписванията:  
15-01-2024 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
(име и фамилия)



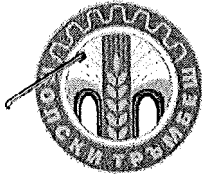
А К № 4062  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2  
Досие 4062

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	05.01.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1 от Закона за общинска собственост, във връзка с § 7, ал.1 т.3 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, § 42 от Закона за изменение и допълнение на закона за общинска собственост (Обн. - ДВ, бр. 96 от 1999 г., изм. - ДВ, бр. 36 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г.), чл.58, ал.5 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128 с площ от 495 кв.м. /Четиристотин деветдесет и пет кв.м./, трайно предназначение на територията: урбанизирана, НТП „Ниско застрояване /до 10 м/“, по КК и КР на гр. Полски Тръмбеш.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Велико Търново, Община Полски Тръмбеш, гр. Полски Тръмбеш, ул. „Арда“, Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128 по КК и КР на гр. Полски Тръмбеш, одобрени със Заповед №РД-18-32/08.06.2010 г. на Изпълнителен Директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ №57354.300.2130; ПИ №57354.300.2131; ПИ №57354.300.2129; ПИ №57354.37.117.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2 863,60 лева /Две хиляди осемстотин шестдесет и три лева и шестдесет стотинки/.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма
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: В имота е построена сграда с идентификатор 57354.300.2128.1, собственост на Юсние / Илиянова, съгласно Нотариален акт № 2681, том 14, рег. № 11385, дело № 1675 от 2022 г.	





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

Изх. № 5407000008 / 02.01.2024 г.  
РНУ: 021f131e-b99d-45db-b335-7efecb7976ab

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

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 5 гр.ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ ул.АРДА, кадастрален номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 57354.300.2128 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	495,00		1/1	2 863,60	2 863,

идентификатор: 57354.300.2128

данъчната оценка на гореописания имот е: 2863.60 лв. словом  
ДВЕ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 2863.60 лв. словом  
ДВЕ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5407000008/02.01.2024 г., за да послужи п  
**НЕОБХОДИМОСТ**

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ , актуални към 02.01.2024

Подпис: .....  
Издаде: Румяна Димитрова







# 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, БУЛСТАТ:130362903

## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1310138-12.12.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **57354.300.2128**

Гр. Полски Тръмбеш, общ. Полски Тръмбеш, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-32/08.06.2010 г.  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:  
**няма данни за изменение**

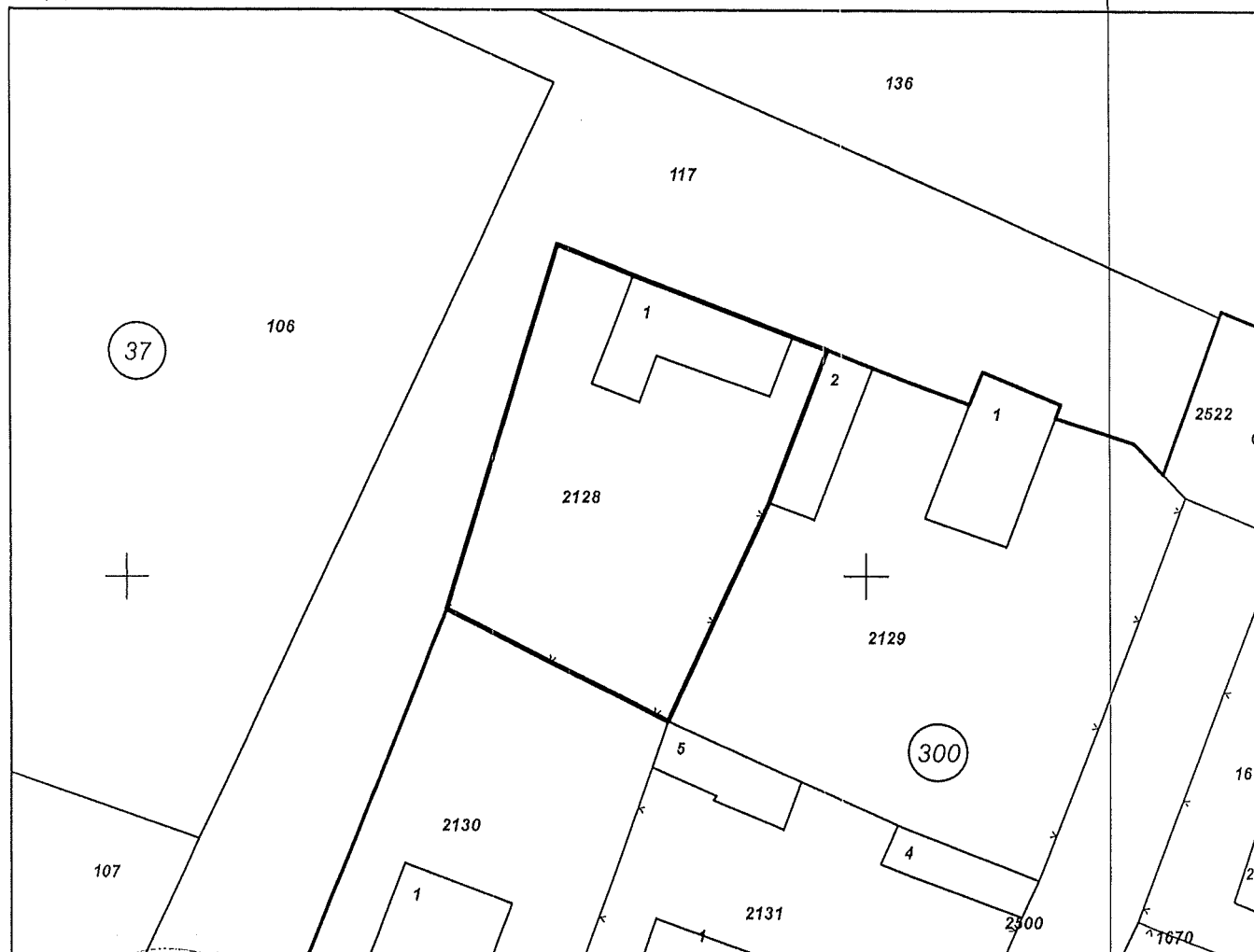
Адрес на поземления имот: гр. Полски Тръмбеш, ул. АРДА

Площ: **495 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**  
Номер по предходен план: **1**, квартал: **0**

Скица № 15-1310138-12.12.2023 г. издадена въз основа на  
заявление с № 692007-12.12.2023 г.

Подписан: Калитрница, Електронен печат (Geodesy, Cartography  
and Cadastre Agency, E-mail: cadastre@cadastre.bg, www.cadastre.bg,  
DN: C=BG, L=София, O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency,  
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy, Cartography and  
Cadastre Agency

Елица Красиминова Василева ОЗЛ Полски Тръмбеш



Съседни: 57354.300.2130, 57354.300.2131, 57354.300.2129, 57354.37.117

Собственици по данни от КРНИ:  
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 57354.300.2128.1: застроена площ 64 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване



Скица № 15-1810138-12.12.2023 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-692007-12.12.2023 г.

Елиза Владимирова Василева ОЗЛ Полски Тръмбеш

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕДВИЖИМ ИМОТ- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ  
С ИДЕНТИФИКАТОР 57354.300.2128 ПО КККР НА ГР.П.ТРЪМБЕШ,  
В КОЙТО Е ПОСТРОЕНА СГРАДА, СОБСТВЕНОСТ НА  
ЮСНИЕ АЛИЕВА ИЛИЯНОВА**

### ОЦЕНКА НА ИМОТА:

1. Нормативна стойност, съгласно Закона за държавна собственост-	2864лв
2. По метода на пазарните сравнения -	3761лв
<b>ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ</b>	<b>3760лв</b>

/В предложената стойност не е включен ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128, област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, гр. Полски Тръмбеш, п.к. 5180, ул.„Арда“, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване до 10м , площ 495 кв. м.

В имота е построена Сграда с идентификатор 57354.300.2128.1 по КККР на гр.П.Тръмбеш, която е собственост на Юсние Алиева Илиянова

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:



/инж.Д.Дупалов/

15.02.2024г.  
гр.В.Търново



## **СЪДЪРЖАНИЕ**

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

- Приложения: 1. Сертификати на инж.Д.Дупалов и „Дупалов”ООД  
2. Акт за общинска собственост № 4062 от 05.01.2024г.  
3. Скица на поземлен имот № 15-1310138 от 12.12.2023г от СГКК  
гр.В.Търново  
4. Удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение  
№2 с изх.№5407000008/02.01.2024г





## **ДОКЛАД**

### **I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО**

**1. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:** Обект на оценяване е поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128 по КККР на гр. Полски Тръмбеш - общинска собственост, в който е построена сграда, собственост на Юсние Алиева Илиянова

**2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Община Полски Тръмбеш, съгласно договор за 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 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. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:** Оценката е предназначена да определи пазарна стойност на имота с цел продажба, съгласно Решение на Общински съвет Полски Тръмбеш

**5. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:** 05.02.2024 г. - датата на оглед на обекта

**6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:** девет месеца след ефективната дата на оценката, след която дата сега установените пазарни стойности следва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

**7. ДАТА НА ПРЕДАВАНЕ НА ДОКЛАДА:** 15.02.2024 година

**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, подзаконови 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);



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

- 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:**

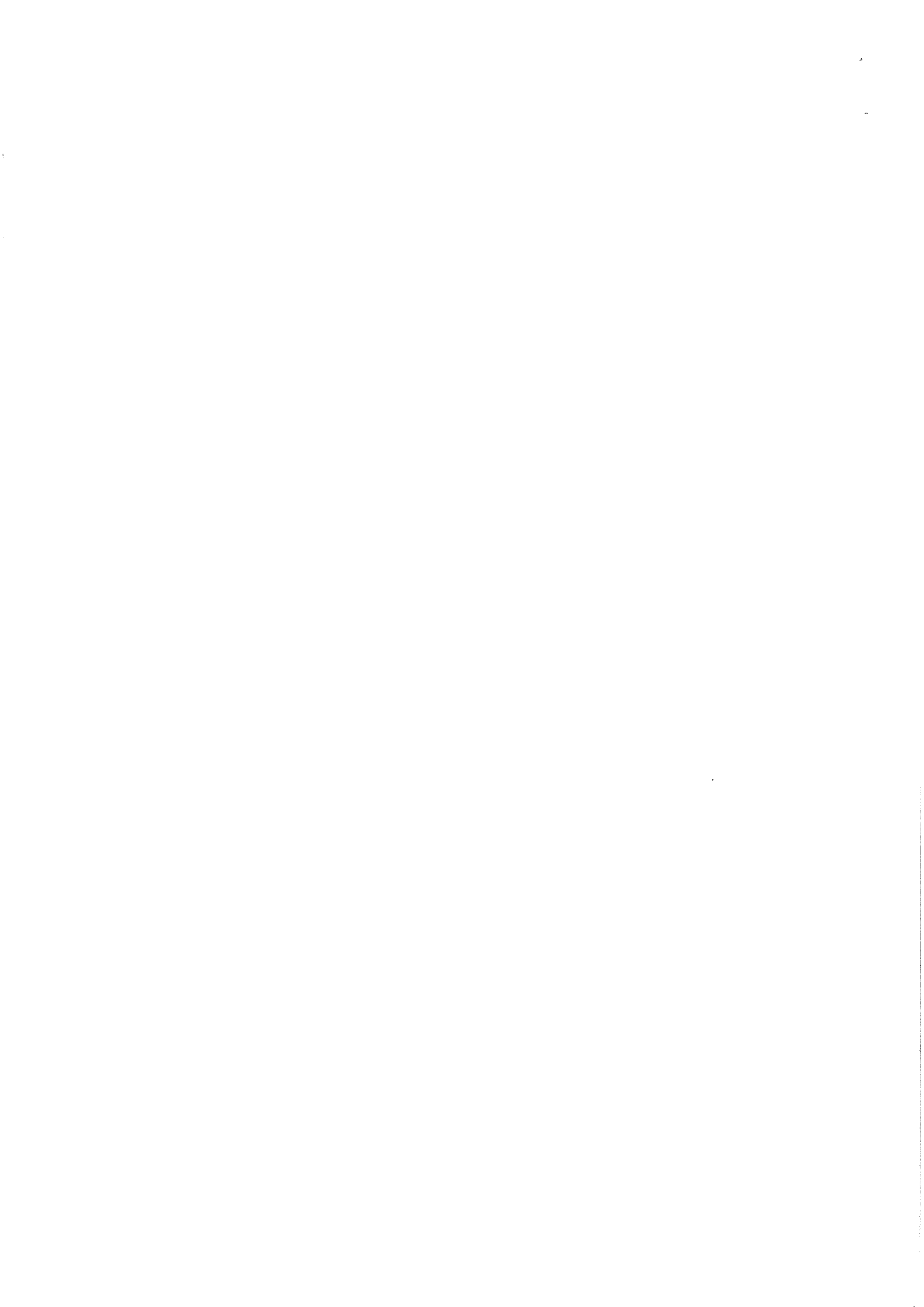
**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ** – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

**10. Подходи и методи за прилагане при оценка на недвижими имоти**

**За земята**

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

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



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

## **II.ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА**

Населено място : гр.Полски Тръмбеш

Категория на населеното място, съгласно ЕКАТТЕ: Трета

Зона: Трета строителна зона



Оценяваният обект се намира в северната част на града, в края на строителните граници.

В района има електрозахранване и водопровод. Достъпът до нето е асфалтова тясна улица.

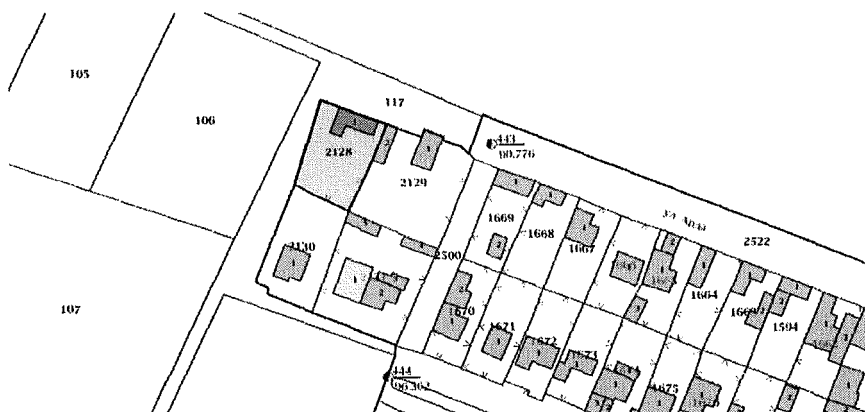
## **III.ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА**

Оценяваният имот представлява поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128 по КККР на гр.Полски Тръмбеш. Имотът е частна общинска собственост, съгласно Акт за Общинска собственост N4062 от 05.01. 2024г.

Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128, област Велико Търново, община Полски Тръмбеш, гр. Полски Тръмбеш, п.к. 5180, ул. АРДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 495 кв. м, стар номер 1, квартал 0, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-32/08.06.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК







Площта на поземления имот е 495кв.м, съгласно АОС и скица на поземлен имот №15-1310138 - 12.12.2023г. от Служба по геодезия, картография и кадастър гр.В.Търново

Теренът на имота е равен, формата на парцела е трапецовидна .

Имотът е застроен. В него е построена Сграда с идентификатор 57354.300.2128.1, със застроена площ 64кв.м, на един етаж, с предназначение - Друг вид сграда за обитаване, която е собственост на Юсние / Илиянова, съгласно Нотариален акт №2681 том 14 рег.№11385 дело №1675 от 2022г., вписан в Служба по вписванията

#### **IV.ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ**

**1.** 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.

Съгласно раздел I-/Правила за определяне цените на имотите-държавна собственост, при разпореждане/, \*Чл. 90.\* (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2011 г.) При продажба на земя – частна държавна собственост, на лица, притежаващи собственост върху законно построена сграда, изградена върху нея, цената се определя по пазарен механизъм от независим оценител, но не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота.

Съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ на Община Павликени, с изх.№5407000008 от 02.01.2024г, данъчната оценка на Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128 по КККР на с.Полски Тръмбеш е **2863,60лв**

**Нормативната стойност на имота, съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавна собственост е **2864лв****



## 2. По метода на пазарните сравнения

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, зоната и други понижаващи и повишаващи стойността фактори от които се извеждат корекционните коефициенти.

### Оценка на земята по сравнителна стойност

Последните проучвания на пазара на земя в района на гр.Полски Тръмбеш и съседни градове от трета категория показват запазване на цените спрямо 2023г.

При определяне на пазарната цена на земята се съобразявам с местоположението на имотите, със състоянието им в момента на оценката и с извършените сделки до този момент, като имам предвид, че имотът е застроен със сграда на друг собственик

Получената стойност по метода на пазарните сравнения е в следващата таблица към оценката

Определяме единична пазарна цена на земята за оценявания имот в размер на 7,60лв /м2 в следващата таблица като ползваме три предложения за продажба и ги коригираме по подходящ начин.

3	Имоти	Цена	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	Продава ПАРЦЕЛ област Велико Търново, гр. Полски Тръмбеш 12 500 лв.(9 лв./m2)Цената е без ДДС Коригирана в 20:15 на 8 февруари, 2024 год. Площ: 1350 m2 Регулация: ДА	12500,00	1350	9,26	0,80	0,80	0,85	60%	3,02		
2	Продава ПАРЦЕЛ област Велико Търново, гр. Полски Тръмбеш 11 300 EUR(14 EUR/m2) Коригирана в 17:36 на 23 януари, 2024 год. Площ: 807 m2	22600,00	807	28,00	0,70	0,70	0,75	20%	2,06		
3	Продава ПАРЦЕЛ област Велико Търново, гр. Полски Тръмбеш 37 000 лв.(34 лв./m2) Коригирана в 8:51 на 14 февруари, 2024 год. Площ: 1080 m2 Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ	37000,00	1080	34,26	0,70	0,70	0,75	20%	2,52		
ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 КВ. М.								100%	7,60		
									495,00	3761	



Площта на имота е **495м2**

**Сравнителната стойност за земя – Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128 по КККР на гр.П.Тръмбеш - общинска собственост е 3761лв**

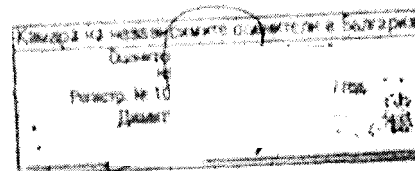
### **V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА ОЦЕНКА**

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

**Предлагам за Поземлен имот с идентификатор 57354.300.2128 по КККР на гр.П.Тръмбеш - общинска собственост, в който се намира две сгради, собственост на Юсние Алиева Илиянова, пазарна цена 3760лв**

**/ Три хиляди седемстотин и шестдесет лева /  
/В предложената стойност не е включено ДДС/**

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



**ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:**

15.02.2024г  
гр.В.Търново

**/инж.Д.Дупалов/**

