



# ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

гр. Лясковец, пл. "Възраждане" № 1, тел. 0619/2 20 55, факс 0619/2 20 45  
e-mail: obshtina@lyaskovets.bg, www.lyaskovets.bg

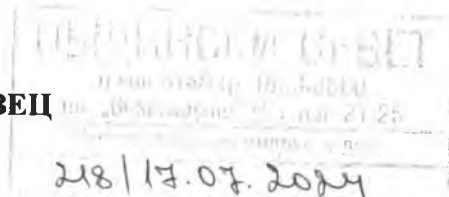


ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ЛЯСКОВЕЦ

ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ  
п. код 5140  
пл., Възраждане, № 1 тел.: 2-20-55  
Регистрационен индекс и дата

00 3440 / 17. 07. 24.

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
ОТ ВАСИЛ ХРИСТОВ –  
КМЕТ НА ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ**



**ОТНОСНО:** Включване на имот – частна общинска собственост в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), през 2024 година и провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажбата му.

## УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

I. С Ваше Решение № 45/12.02.2024 г. бе приета Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС) през 2024 година. Съгласно чл. 8, ал. 9, изр. второ от Закона за общинската собственост (ЗОС) годишна програма за управление и разпореждане с имотите- общинска собственост може да бъде актуализирана през годината, с оглед на което правя настоящото предложение за допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), през 2024 година.

Община Лясковец е собственик на имот частна общинска собственост с кадастрален № 557, представляващ незастроен урегулиран поземлен имот (УПИ) XXVII – 557, в кв. 19 по Подробен устройствен план /ПУП/ – План за регулация /ПР/ на село Драгижево, община Лясковец, област Велико Търново, с площ 565 кв. м., описан в Акт за частна общинска собственост № 565/11.04.2006 г. Във връзка със заявен инвестиционен интерес, правя предложение гореописания имот да бъде включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), през 2024 година – Раздел Б „Разпореждане с имоти – общинска собственост“, т. I. „Продажба на имоти – общинска собственост“ и да бъде проведен публичен търг с тайно наддаване по реда на чл.62, ал.2 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, за продажба на общински имот.

II. Във връзка с проявения инвестиционен интерес е изготвена пазарна оценка от правоспособен оценител на недвижими имоти, поради което предлагам Общински съвет Лясковец да приеме изготвената пазарна оценка от правоспособния оценител на недвижими имоти – Пламен Георгиев - „Георгиев Експерт“ ЕООД в размер на **12 200.00 лв. без вкл. данък добавена стойност /ДДС/ или 14 640.00 лв. с вкл. ДДС**, като бъде проведен публичен търг с тайно наддаване по реда на чл.62, ал.2 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, за продажба на гореописания общински имот, при начална тръжна цена, определена от правоспособния оценител на

недвижими имоти „Георгиев Експерт“ ЕООД, а именно - **12 200.00 лв.** Данъчната оценка на имота е в размер на 1858.50 лв.

В изпълнение на правомощията си по чл. 44, ал. 1, т. 1 от ЗМСМА, във връзка с Решение № 45/12.02.2024 г. на Общински съвет Лясковец предлагам Общински съвет Лясковец да вземе следното

### **РЕШЕНИЕ:**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл.52, ал.5, т.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 8, ал.1 и ал. 9 и чл.35, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл.35, чл.36, ал.1, т.1, предл. първо, чл.37, ал.5 и ал.6, чл.38, чл.40, ал.1, чл.62, ал.2, чл.63, т.2, чл.64, ал.1, ал.3 и ал.4 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет Лясковец,

I. Общински съвет Лясковец допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Лясковец през 2024 г. в Раздел Б. Разпореждане с имоти – общинска собственост, т. I. Продажба на имоти – общинска собственост, със следните имоти – частна общинска собственост: имот частна общинска собственост с кадастрален № 557, представляващ незастроен урегулиран поземлен имот (УПИ) XXVII – 557, в кв. 19 по Подробен устройствен план /ПУП/ – План за регулация /ПР/ на село Драгижево, община Лясковец, област Велико Търново, с площ 565 кв. м., описан в Акт за частна общинска собственост № 565/11.04.2006 г.

II. Общински съвет Лясковец взема решение за продажба на общински недвижим имот при следните условия:

1. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване, съгласно чл.62, ал.2 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество за продажба на имот – частна общинска собственост - имот с кадастрален № 557, представляващ незастроен урегулиран поземлен имот (УПИ) XXVII – 557, в кв. 19 по Подробен устройствен план /ПУП/ – План за регулация /ПР/ на село Драгижево, община Лясковец, област Велико Търново, с площ 565 кв. м., описан в Акт за частна общинска собственост № 565/11.04.2006г. при начална тръжна цена, определена с пазарна оценка от независим оценител в размер на **12 200.00 лв.** без вкл. ДДС и депозит за участие в размер на **1220.00 лв.**, представляващ 10% от началната тръжна цена.

2. Сделката се облага с ДДС, като данъкът ще бъде начислен съгласно чл.45, ал.5, т.1 от Закона за данък върху добавената стойност /ЗДДС/ върху доставката на урегулиран поземлен имот, която е облагаема сделка.

3. Публичният търг с тайно наддаване за продажба на обекта да се проведе на **19.09.2024г. от 9.00 часа** в Заседателната зала в сградата на Община Лясковец, партерен етаж, при спазване изискванията на Глава IV от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет Лясковец.

4. Плащането на достигнатата при търга цена, както и дължимия ДДС върху облагаемата доставка да се извърши **в седемдневен срок от влизане в сила на заповедта** по чл.75, ал.1 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, в левове по следната банкова сметка на Община Лясковец:

IBAN BG54STSA93008400190000

BIG: STSABGSF

Код за вид плащане: 445600

БАНКА ДСК ЕАД – Лясковец

5. Местен данък в размер на 2.8% върху достигнатата при търга цена без ДДС да се заплати **в седемдневен срок** от влизане в сила на заповедта по чл.75, ал.1 от Наредбата за

реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, в левове по следната банкова сметка на Община Лясковец:

IBAN BG54STSA93008400190000

BIG: STSABGSF

Код за вид плащане: 442500

БАНКА ДСК ЕАД – Лясковец

6. Разходите, направени от Община Лясковец за изготвяне на пазарна оценка на обекта в размер на 150.00 лв, да се заплатят в **седемдневен срок** от влизане в сила на заповедта по чл.75, ал.1 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, в левове в касата на общината, при Община Лясковец, пл. „Възраждане“ №1.

7. Такса „Административна услуга“ в размер на 25.00 лв. за обекта, да се заплати в **седемдневен срок** от влизане в сила на заповедта по чл.75, ал.1 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, в левове в Центъра за административно обслужване в Община Лясковец, пл. „Възраждане“ №1.

Непарични платежни средства за плащанията по т.4 – т.7 не се приемат.

8. Утвърждава тръжната документация за обекта, както и договора за продажба, като неразделна част от нея.

9. Тръжната документация за обекта се закупува в Центъра за административно обслужване в Община Лясковец, пл. „Възраждане“ №1 след заплащане на такса от 50.00 лв. в срок **до 17.00 часа на 17.09.2024г.**

10. Време и начин за оглед на обекта – огледът се извършва през всички работни дни, предхождащи датата на търга, след представяне на документ за закупена тръжна документация.

11. Определя срок за подаване на предложения за участие в търга - **до 17.00 часа на 18.09.2024г.** в Центъра за административно обслужване в Община Лясковец.

12. Депозитът за участие в публичния търг с тайно наддаване за продажба на обекта да се внася **в срок до 18.09.2024г., вкл.** по следната банкова сметка на Община Лясковец:

БАНКА ДСК ЕАД – филиал Лясковец

IBAN BG63STSA93003300180001

BIG: STSABGSF

13. В търга могат да участват всички физически и юридически лица, представили пред тръжната комисия изискуемите документи, посочени в тръжната документация. Не се допускат до участие в търга пълномощници, представляващи няколко физически и юридически лица, които желаят съвместно да закупят предлагания на търга обект.

14. При неявяване на кандидати, повторен търг с тайно наддаване за продажба на обекта да се проведе на **26.09.2024г. в същия час**, на същото място и при същите условия.

15. Определя срок за закупуване на тръжна документация за участие в повторния търг - **до 17.00 часа на 24.09.2024г.**, подаване на предложения за участие в повторния търг – **до 17.00 часа на 25.09.2024г.**, внасяне на депозит за участие в повторния търг - **до 25.09.2024г. вкл.**

16. Време и начин за оглед на обекта – огледът се извършва през всички работни дни, предхождащи датата на повторния търг, след представяне документ за закупена тръжна документация.

IV. Възлага на Кмета на Община Лясковец провеждането на публичния търг с тайно наддаване за обекта по т. II и сключването на договор за продажба със спечелилия търга участник.

*V. Общински съвет Лясковец определя 30% от постъпленията от продажната цена по сключения договор за продажба на имота по т. II да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място.*

Решението подлежи на обжалване на основание чл.8, ал.11 от Закона за общинската собственост по реда на чл.45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация чрез Общински съвет Лясковец пред Административен съд – гр. Велико Търново, по реда на Административно-процесуалния кодекс в 14 – дневен срок от публикуването му на официалната интернет страница на Община Лясковец.

**ВАСИЛ ХРИСТОВ –  
КМЕТ НА ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ**



*ВП/ОСУТЕЕПОП*





ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ ОБЛАСТ ВЕЛИКОТЪРНОВО

**СКИЦА**  
**М 1 : 1000**  
**№ 370 / 17.06.2024г.**



На имот с кадастрален номер 557 за който е отреден в урегулиран поземлен имот XXVII<sub>557</sub> в кв. № 19 по Подробен устройствен план – План за регулация на село Драгижево, Община Лясковец, Област Велико Търново, одобрен със Заповед № 1178 / 02.02.1962г.

Имотът е собственост на:  
**ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ**

Документ за собственост: Акт № 565 / 11.04.2006г. – За частна общинска собственост

Площта на имот с кадастрален № 557 за който е отреден в урегулиран поземлен имот XXVII<sub>557</sub> в кв. № 19 е 565 м<sup>2</sup>.

Регулацията е приложена.

Имота е при граници:

На север: **имот 556**

На изток: **имот 555**

На юг: **Улица**

На запад: **имот 558**

Скицата важи за **„ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“**

Изработил: инж. Светослав Стефанов Димитров

Ст. експерт геодезист “ОСУТЕЕПОП” ...../подпис/

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО  
 ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ, ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:  
 КМЕТ НА ОБЩИНА:  
 инж. Димитър Никол Деришчев  
 (име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ  
 Служба по вписванията:  
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
 Мария Цветкова  
 (име, презиме и фамилия)

А К Т № 565  
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2  
 Картотека 1  
 Досие 565



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.04.2006 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.2, чл.56, ал.1 от Закона за общинска собственост и § 42 от Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост;
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XXVII-557 /двадесет и седем тире петстотин петдесет и седем/ с площ 565 /петстотин шестдесет и пет/ кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Велико Търново, Община Лясковец, с. Драгижево, кв.19, УПИ XXVII- 557 по ПУП на С. Драгижево
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север- кв.19, УПИ XXVI- 555; Изток- улица; Юг- кв.19, УПИ XXVIII- 558; Запад- кв.19, УПИ XXXI- 556;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1 118.70 лв.
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Лясковец

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС- ч № 400/ 06.06.2001г.

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на общината на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост

11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА) : -

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж.Силвия Петрова Йоакимова- Гл.специалист «Общинска собственост»

(ПОДПИС)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ: по т.4 «МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА»: Заповед № 1438/ 21.10.2005г. на Кмета на общината за частично изменение на ПУП на с.Драгижево.

Растояние 1522 е 119  
 в н о лт 1 през Р 1 и 1 сн  
 гр 1 на под № 1 тем 1  
 в 1 на парт. книга том 1 941/06



Служба 1 на такса 1 лв.  
 19.11.2006



Изх. № 5405000641 / 09.07.2024 г.  
РНУ: cddd0235-fa7c-46fc-b929-ed40e31040a7

### УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

#### ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

ЕИК по БУЛСТАТ 000133844

Адрес за кореспонденция  
ул. ВЪЗРАЖДАНЕ № 1, гр. ЛЯСКОВЕЦ 5140

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 000133844 151, находящ се в 5145 с.ДРАГИЖЕВО ул.МИЗИЯ, планоснимачен номер 557 от 1962 квартал 19, УПИ парцел XXVII-557 одобрен през 1962 г. , идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: .....	565,00		1/1	1 858,50	1 858,50

данъчната оценка на гореописания имот е: 1858.50 лв. словом  
ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 1858.50 лв. словом  
ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Задълженията са по декларация по чл.17 с вх.№ 0420000126 / 13.05.2011 ,партида  
M0420126\_110513

Име, презиме, фамилия	ЕИК по БУЛСТАТ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ	000133844	Няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният

## ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

- Обект на оценка: Урегулиран поземлен имот XXVII в квартал 19 по ПУП на село Драгижево с площ 565,00 кв.м. с НТП за жилищно строителство
- Местоположение: с. Драгижево, общ. Лясковец
- Възложител: Община Лясковец



Дата на оценката:  
15.07.2024



**Съдържание:**

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА – стр.3

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА – стр.4

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ – стр.6

1. Описание на района

2. Описание на оценяваните активи

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ – стр.8

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – стр.11

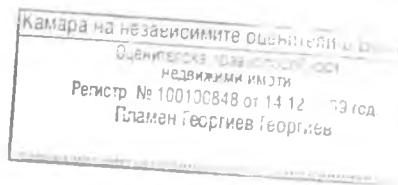
ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА  
СНИМКОВ МАТЕРИАЛ  
СЕРТИФИКАТ

**РЕЗЮМЕ на ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА****Възложител:** Община Лясковец**Предназначене:** за определяне на пазарна стойност**Дата на огледа** на оценяваните активи: 09.07.2024 год.**ОБЕКТ на оценка:**

Урегулиран поземлен имот XXVII в квартал 19 по ПУП на село Драгижево с площ 565,00 кв.м. с НТП за жилищно строителство

**Местоположение:** с. Драгижево, общ. Лясковец**Собственик:** Община Лясковец**Резултати от оценката:**

Методи	Стойност	Теглови коэффициент	Претеглена стойност	курс лв./евро	1,95583
Сравнителен	6 250 €	100%	6 250 €		
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА</b>			<b>6 250 €</b>	<b>12 200 лв</b>	
<i>Стойност без ДДС</i>					

**Оценител:** Пламен Георгиев Георгиев, Сертификат № 100100848/14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти

## I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### **ОБЕКТ на оценка:**

Урегулиран поземлен имот XXVII в квартал 19 по ПУП на село Драгижево с площ 565,00 кв.м. с НТП за жилищно строителство

**Местоположение:** с. Драгижево, общ. Ляковец

**Собственик:** Община Ляковец

### **Технически параметри на оценяваните активи:**

Наименование	Площ УПИ
УПИ XXVII -557 в квартал 19 по ПУП на с. Драгижево	565,00 кв,м,
Земя	565,00 кв,м,

\* Площ от скица на имота

### **ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ и източници на информация:**

**Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове – няма известни**

На оценителите са предоставени следните документи:

- 1) Акт за общинска собственост №565 от 11.04.2006г.;
- 2) Скица на имота;
- 3) Извършен оглед на обекта на място;
- 4) Снимков материал;
- 5) Досегашен опит и налична база данни на оценителя;

**Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на пазарна стойност към датата на оценка

**Дата на оценката /ефективна дата/:** - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността - 15.07.2024 г.

### **Стандарт за стойността:**

**Приложени стандарти за оценяване:** Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО) приети и приложими от Камарата на независимите оценители в България. База на стойността е „Пазарна стойност“, която според БСО „отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар“.

### **Подходи**

Оценката на недвижими имоти се извършват в съответствие с Част Първа на БСО. За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в БСО:

- **Сравнителен поход**, който „извежда стойност, като сравнява обекта/актива – предмет

- на оценка със сходни обекти/активи, за които е налична надежна ценова информация“. Методи за прилагане на този подход, описани във Втори Раздел на БСО са: „Метод на непосредственото сравнение“, „Метод на посредственото сравнение“ и „Метод на предполагаемия приход“.
- **Приходен подход**, който „извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци. Този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи. В зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката, се прилагат парични потоци формирани на база реални или номинални цени“. Методи за прилагане на този подход описани във Втори раздел на БСО са: „Метод на печалбата“ и „Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем“
  - **Разходен подход**, който „извежда стойност и се основава на подробна оценка на необходимите разходи за създаване или придобиване на даден обект/актив, подобен или еднакъв, със същото предназначение и полезност като оценявания. Счита се, че за даден обект/актив потенциален купувач не би заплатил повече от стойността на разходите за създаване или придобиване на равностоеен подобен или еднакъв нов обект/актив“. Методите са прилагане на този подход, описани във Втори раздел на БСО са: „Метод на вещната стойност“
- **Приложими методи според спецификата на оценявания обект**
    - „Метод на посредствено сравнение“, според БСО се прилага при „използване на пазарни сведения за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти“.
    - Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем, съгласно БСО „същността на метода се основава на хипотезата, че оценяваният обект/актив представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност е във функционална зависимост от времето и инвестиционния риск формира неговата настояща стойност. Търсената стойност на обекта/актива се определя на базата на очакваните потенциално възможни чисти (нетни) годишни доходи. С цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта/актива, следва да се вземат в предвид разходите за комплексното отстраняване на недостатъците и повредите“. Нормата на капитализация може да бъде изведена чрез наблюдение на възвръщаемостта от инвестиции в недвижими имоти. Приложими стойности на нормата на капитализация са в България са: Жилищни имоти – от 5% до 8%; Магазини – от 7% до 9%; Офиси – от 8% до 10%
    - „Метод на вещна стойност“ – При оценяването на недвижим имот по този метод се изчисляват осреднените разходи за изграждането на подобна сграда, като се използват съвременни строителни материали и се спазват съвременните тенденции за функционалност и вътрешно оформление. След изчисляването на необходимите разходи за построяването на подобна сграда се пресмята натрупаната до момента амортизация. Амортизацията се разделя на три основни компонента: физическо износване, морално остаряване и износване под влиянието на външни фактори. След като е изчислена амортизираната стойност на сградата, следва да се прибави и пазарната стойност на парцела, върху който е построена. За целта се прави сравнение с цената на земя на квадратен метър в района на сградата, като се

разгледат параметрите на други подобни транзакции. Оценка на имота по метода на разходите се оформя, като прибавим амортизираната стойност на сградата към изчислената пазарна стойност на парцела. Методът е подходящ да се прилага основно при оценяването на сравнително нови сгради или на имоти със специално предназначение. Методът е неподходящ при оценяването на много стари сгради или когато е трудно да се изчисли амортизацията.

**Приложими методи при настоящата оценка:**

- Метод на сравнителната стойност;
- Метод на приходната стойност;
- Метод на възстановителната стойност;

**Ограничение на отговорността:**

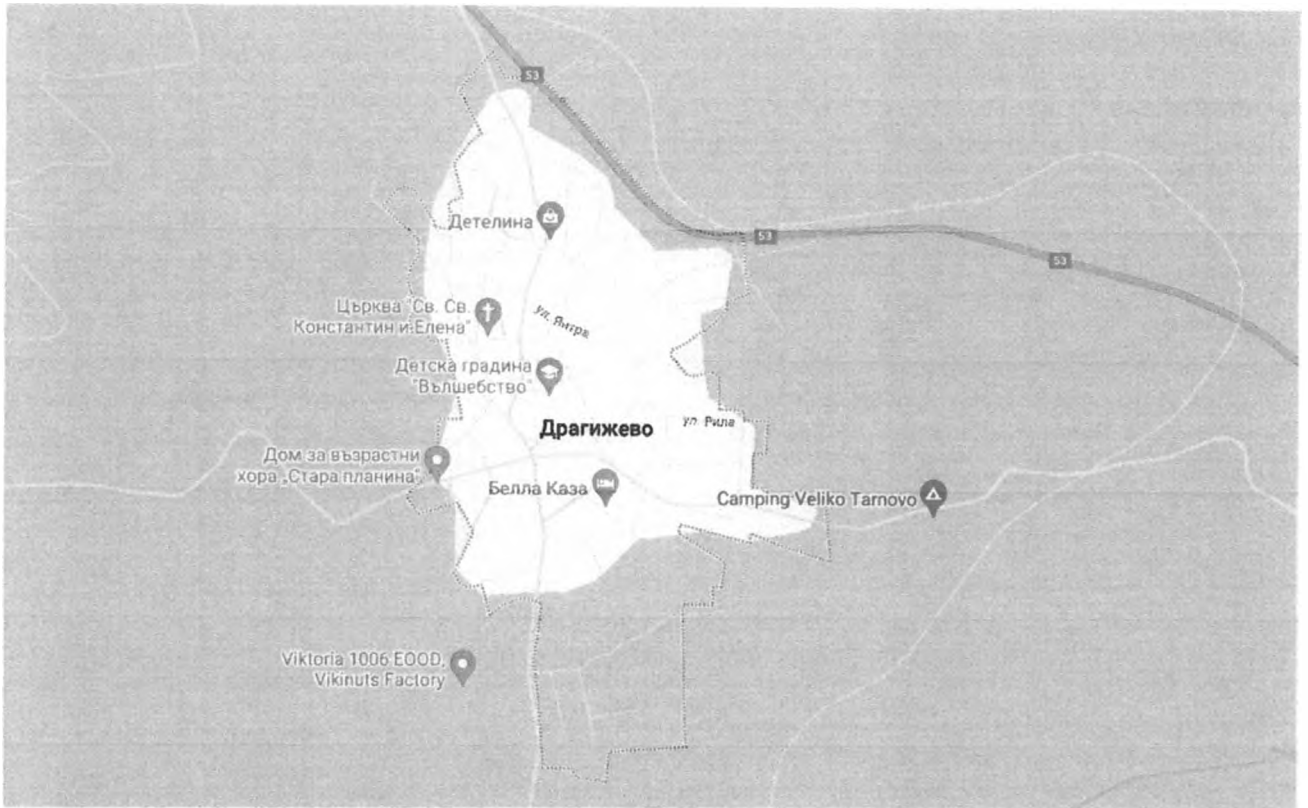
- Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

## II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

### 1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

**Местоположение**

Оценяваният имот се намира в село Драгижево. Драгижево е село в Северна България. То се намира в община Лясковец, област Велико Търново. Село във Великотърновска област, община Лясковец, разположено на 4 km югоизточно от Лясковец и на 11 km югоизточно от Велико Търново. Село Драгижево е образувано, след като махалите, които са се намирали в днешното землище: Батлей, Джуровец, Шарковец, Фъшковец се обединяват в едно населено място.





### **1. Разходен подход - Метод на вещната стойност**

Възстановителната стойност на активите се базира на разходите за създаване като съвкупност от земя, сгради и строителни съоръжения, със специфично използване и предназначение. Методът възпроизвежда разходите по създаването на аналогична нова сграда, чрез определяне на цената на отделните видове СМР, приведени към единица обем или площ. Оценителят се позовава на официална информация за средните строителни пазарни цени на различните типови "еталонни" сгради, публикувана в периодичното издание "Строителен обзор" на "Стройексперт-СЕК" и на офертни цени на строителни фирми за аналогични СМР към датата на оценка. Инвестиционната стойност се коригира с физическото овехтяване на сградата, повреди или подобрения /ремонти/, настъпили в процеса на експлоатация, както и с икономическо обезценяване /или повишаване/ на стойността в зависимост от индикациите на пазара на аналогични активи - недвижими имоти, към датата на оценката. Към коригираната стойност на сградите се прибавят стойността на земята /или правото на строеж/ и стойността на строителните съоръжения и подобрения в имота.

*Методът не е приложен*

### **2. Приходен подход - Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем**

Стойността на активите по този метод се определя на база очакваните доходи от отдаването на обекта под наем и присъщите за собственика разходи. Предполага се, че имотът се отдава под наем като действащ стопански обект при настоящето му специфично използване и предназначение. За база при определянето на очакваните доходи са използвани средните пазарни нива на отдавани аналогични площи под наем за района през последните три месеца. Предвиждат се загуби за незаетост на обекта, или несъбран наем; приспаднати са разходи за стопанисване на имота – основни ремонти, застраховка сграда, данъци, такси и др. Очакваните чисти годишни приходи се дисконтират, за срока на остатъчния икономически живот при настоящето използване на имота.

*Методът не е приложен*

### **3. Сравнителен подход - Метод на посредственото сравнение**

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от реални продажби на подобни имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти и строителни фирми. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- *разположение спрямо промишлени центрове, спрямо центъра на града;*
- *нивото (степента) на развитие на района,*
- *инфраструктура - пътища, комуникации, транспортни връзки;*
- *степен и възможност за застрояване в имота;*
- *екологични условия и др.*

За оценка по сравнителния метод е използвана и информация от [www.imot.bg](http://www.imot.bg), [www.imoti.net](http://www.imoti.net), коригирани с коефициенти, отразяващи съответствието с оценявания имот.



#### IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ към дата на оценката

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имота (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата, ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Тежестта на отделните методи е определена в такова съотношение, като е взет предвид факта за атрактивност на имота за покупко- продажба, или отдаване под наем.

В конкретният случай оценителят приема, че най-подходящи при извеждане на Пазарната стойност на имота са Сравнителния метод с тегло 100%

		курс лв./евро		1,95583	
Методи	Стойност	Теглови коэффициент	Претеглена стойност		
Сравнителен	6 250 €	100%	6 250 €		
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА</b>			<b>6 250 €</b>	<b>12 200 лв</b>	
			<i>(Стойност без ДДС)</i>		

## ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 15.07.2025г. и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 15.01.2025г., след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и ползватели на оценката, те се препоръчителни;
- Всички информационни източници, вкл. документи идентифициращи собствеността, състояние, физическите/техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена при интервюта/оглед информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, и се считат за достоверни и оценителите не носят отговорност за извършване на допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

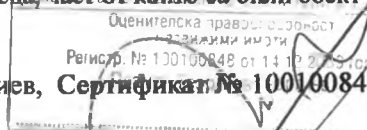
### ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Интервюта и друга информация на Оценителите от агенции/брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижимо имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност. Не се предоставя информация за тях с оглед опазване на търговска тайна и репутация;
- Списание „Строителен Обзор“, специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, вестник "Софийски имоти", <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;
- „Стандарти за бизнес оценяване“ СБО 1-7;
- Европейски стандарти за оценка;

### Декларация на Оценител/ите:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, че ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито вознаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложил най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрил умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;
- ✓ Огледът на оценяваните обекти е извършен лично, както и на други сравними такива продавани/наемани през последните дванадесет месеца, част от които са били обект на оценяване от Оценител/ите.

**Оценител:** Пламен Георгиев Георгиев, Сертификат № 100100848/14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти



**СНИМКОВ МАТЕРИАЛ**





**КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**

# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Рег. № 100100848 от 14 декември 2009 год.

**ПЛАМЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ**

роден на 30 октомври 1969 год. в гр. Лясковец, община Лясковец

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 10241 от 14.05.2002 год. от Агенцията за приватизация

К

**Людмил Симов**

Председател на УС на КНОБ