

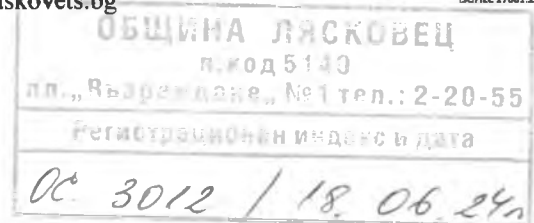


# ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

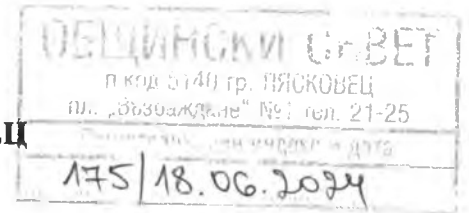
гр. Лясковец, пл. "Възраждане" № 1, тел. 0619/2 20 55, факс 0619/2 20 45  
e-mail: obshtina@lyaskovets.bg, www.lyaskovets.bg



ДО  
ОБЩНСКИ СЪВЕТ  
ЛЯСКОВЕЦ



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ВАСИЛ ХРИСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ



*1/2  
включени са  
разборче  
с. Аджарово*

**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 ОБЩНСКИ 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 представляващ незастроен урегулиран поземлен имот (УПИ) I – за производствено складови дейности, в кв. 159 по Подробен устройствен план /ПУП/ – План за регулация /ПР/ на град Лясковец, община Лясковец, с площ 2620 кв. м., описан в Акт за частна общинска собственост № 430/18.11.2002 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 **103 700.00 лв. без вкл. данък добавена стойност /ДДС/ или 124 440.00 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 - **103 700.00 лв.** Данъчната оценка на имота е в размер на 20 278.80 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 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, с **незастроен урегулиран поземлен имот (УПИ) I – за производствено складови дейности, в кв. 159 по Подробен устройствен план /ПУП/ – План за регулация /ПР/ на град Лясковец, община Лясковец, с площ 2620 кв. м.,** описан в Акт за частна общинска собственост № 430/18.11.2002 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, съгласно Акт за частна общинска собственост № 430/18.11.2002 г., представляващ незастроен урегулиран поземлен имот (УПИ) I – за производствено складови дейности, в кв. 159 по Подробен устройствен план /ПУП/ – План за регулация /ПР/ на град Лясковец, община Лясковец, с площ 2620 кв. м., описан в Акт за частна общинска собственост № 430/18.11.2002 г. при начална тръжна цена, определена с пазарна оценка от независим оценител в размер на **103 700.00 лв.** без вкл. ДДС и депозит за участие в размер на **10 370.00 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 **22.08.2024г. от 14.40 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 20.08.2024г.**

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 21.08.2024г.** 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 21.08.2024г.,** 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 **29.08.2024г. 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 27.08.2024г.,** подаване на предложения за участие в повторния търг – **до 17.00 часа на 28.08.2024г.,** внасяне на депозит за участие в повторния търг - **до 28.08.2024г. 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. I и сключването на договор за продажба със спечелилия търга участник.

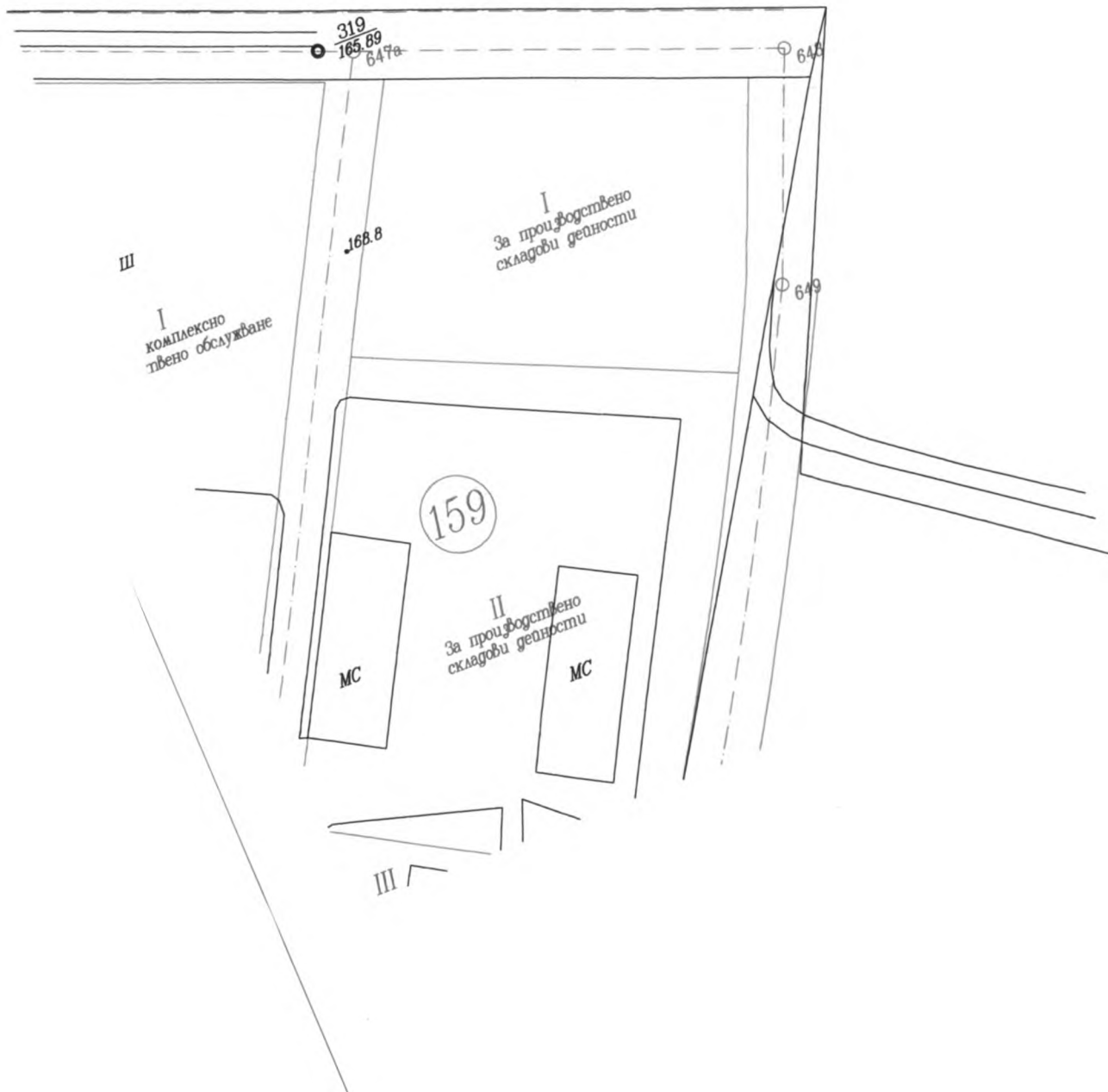
Решението подлежи на обжалване на основание чл.8, ал.11 от Закона за общинската собственост по реда на чл.45 от Закона за местното самоуправление и местната

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**



*Изготвил: Валя Петрушева - ст.експерт ОС в Дирекция „ОСУТЕЕП и ОП“*





ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ, ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

**СКИЦА**  
**М 1 : 1000**

**№ 347 / 07.06.2024 г.**



на урегулиран поземлен имот I – За производствено складови дейности в кв. № 159 по действящ Подробен устройствен план – План за регулация на гр. Лясковец, Община Лясковец, област Велико Търново, одобрен със Заповед № 865 / 12.07.1995г., Кадастрален план одобрен със Заповед № 300 – 4 – 49 /31.10.2003 г., План за улична регулация одобрен с Решение № 277 / 28.04.2005 г

Имотът е собственост на:

**ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ**

Документ за собственост: Акт № 430 / 18.11.2002г. – За частна общинска собственост

Площта на урегулиран поземлен имот I – За производствено складови дейности в кв. № 159 е 2 620 м<sup>2</sup>

Регулацията е приложена

Имота е при граници:

На север: Улица

На изток: Улица

На юг: УПИ II – За производствено складови дейности

На запад: Улица

Скицата важи за **“ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ”**

Изработил: инж. Светослав Стефанов Димитров

Ст. Експерт - Геодезист “ОСУТЕЕПОП”

./подпис/

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ: Л Я С К О В Е Ц

ОДОБРЯВАМ: \_\_\_\_\_  
(подпис и печат)

КМЕТ: д-р ИВЕЛИНА ГЕЦОВА  
(име и фамилия)

Регистър 3  
Картотека 1  
Досие(РЗ) 0

**АКТ N: 430**  
**ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

ЧАСТНА

на недвижим имот, находящ се в гр. Лясковец, Област Велико Търново

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.11.2002 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56 и чл.59 от Закона за общинската собственост, Заповед № 1009/ 10.10.2002г. на Кмета на общината, скица № 450/ 01.11.2002 година
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроен парцел /УПИ/ I - за ПСД Земя - 2 250 кв.м.
4.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	ОБЩИНАТА
5.СЪСОБСТВЕНИЦИ - име, адрес	
6.№ НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 1381/ 04.04.1996г. АОС № 35/ 28.01.1997г.
7.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	гр. Лясковец Област Велико Търново Квартал 159; Парцел I за ПСД по ЗРП /ПУП/ на гр.Лясковец
8.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	СЕВЕРОИЗТОК- улица ЮГОИЗТОК- улица ЮГОЗАПАД- п-л II- за ПСД и п-л IV- за ПСД СЕВЕРОЗАПАД- улица

13. Забележка:

Във връзка с изготвяне на пазара оценка на описания в настоящия акт недвижим имот, свързана с предстоящи разпоредителни действия с него, се установи следното: По действащия към момента на актуване (2002г.) и към момента на промяната в акта за общинска собственост (2006г.) подробен устройствен план – план за регулация на гр. Лясковец, одобрен с Решение № 277/28.04.2003г.. площта на урегулирания поземлен имот е измерена графично. Към настоящия момент освен графичната част на хартиен носител, има изработен цифров модел, с който площта на имота не се измерва графично от плана, а се генерира и отчита от модела автоматично. Площта на Урегулиран поземлен имот I – за производствено складови дейности в кв. 159 по подробния устройствен план – план за регулация на гр. Лясковец е 2620 кв.м.

Изготвил:

Веселина Енчева – Директор дирекция ОСУТЕЕПОП

Утвърдил:

Васил Христов – Кмет на Община Лясковец





Изх. № 5405000553 / 10.06.2024 г.  
РНУ: bdb3caab-8fb3-4f4a-881f-91970f9a055b

### 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 138, находящ се в 5140 гр.ЛЯСКОВЕЦ ул.МАКСИМ РАЙКОВИЧ N: 36, планоснимачен номер 1733 от 2003 квартал 159, УПИ парцел I одобрен през 1995 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: .....	2 620,00		1/1	20 278,80	20 278,80

данъчната оценка на гореописания имот е: 20278.80 лв. словом  
ДВАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 20278.80 лв. словом  
ДВАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 80 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.№ 0420000086 / 10.06.2024 ,партида  
M0420086\_110421

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 I в квартал 159 по ПУП на град Лясковец с площ 2620,00 кв.м. с НТП за производствено складови дейности

Местоположение: гр. Лясковец

Кредитоискател: Община Лясковец



Дата на оценката:  
07.06.2024



**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.9

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: 07.06.2024 год.

**ОБЕКТ на оценка:**

Урегулиран поземлен имот I в квартал 159 по ПУП на град Лясковец с площ 2620,00 кв.м. с НТП за производствено складови дейности

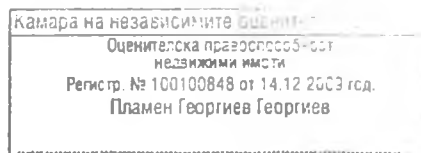
**Местоположение:** гр. Лясковец

**Собственик:** Община Лясковец

**Резултати от оценката:**

			курс лв./евро	1.95583
	Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност
	Сравнителен	52 960 €	100%	52 960 €
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА</b>				<b>53 000 €    103 700 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 I в квартал 159 по ПУП на град Лясковец с площ 2620,00 кв.м. с НТП за производствено складови дейности

Местоположение: гр. Лясковец

Собственик: Община Лясковец

### Технически параметри на оценяваните активи:

Наименование	Площ УПИ
УПИ I в квартал 159 по ПУП на гр. Лясковец	2 620,00 кв,м,
Земя	2 620,00 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 №430 от 18.11.2002г.;
- 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 - 07.06.2024 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 подход**, 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 равностоен 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 отбивки 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 град Лясковец, е общински град в Северна България, Великотърновска област, в близост до град Горна Оряховица. Град Лясковец се намира на 43° 6' с. ш. и 25° 43' и. д. Разположен е в началото на Предбалкана, източно от Арбанашкото бърдо, в подножието на скалата, върху която се намира манастирът „Св. св. Петър и Павел“, на 10 км североизточно от град Велико Търново, на 2 км югоизточно от град Горна Оряховица и на 5 км южно от река Янтра. Градът е върху наклонена равнина на надморска височина от 170 до 260 м. Открит е на изток и на север към долината на река Янтра и Дунавската равнина. Релефът на територията е хълмисто-равнинен и обхваща части от Дунавската хълмиста равнина и Средния Предбалкан.





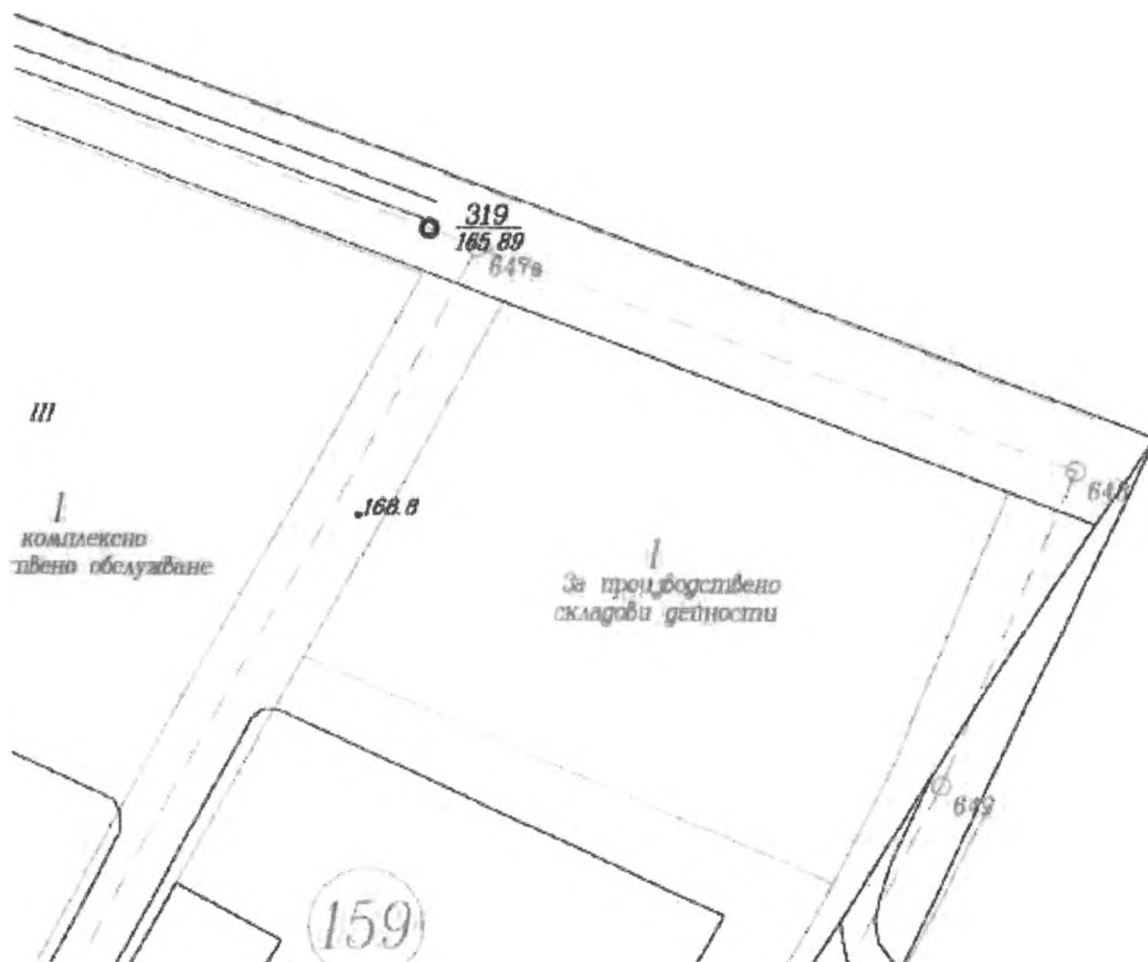
**2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ**Технически показатели

Наименование	Площ УПИ
УПИ I в квартал 159 по ПУП на гр. Лясковец	2 620,00 кв.м,
Земя	2 620,00 кв.м,

\* Площ от скица на имота

Обект на оценка е Урегулиран поземлен имот I в квартал 159 по ПУП на град Лясковец с площ 2620,00 кв.м. с НТП за производствено складови дейности

Парцелът е с правоъгълна форма и равен терен. От юг граничи с друг имот, а от другите три страни с улици по скица, които не са реализирани. Неограден е. В парцела са налични строителни отпадъци за изхвърляне. Затревен е, с хростовидна и дървовидна растителност. По скица имотът е с площ 2620,00 кв.м.



### III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване.

- *Метод на сравнителната стойност*
- *Метод на възстановителната стойност*
- *Метод на приходната стойност*
- 

#### 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 (степеня) 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.

**ЗЕМЯ**

ПРОДАВА ПАРЦЕЛИ	Цена	Площ кв.м.	за 1 кв.м	К съответствие	Кор.цена на кв.м.:
<p>Продава ПАРЦЕЛ53700 EUR (24.08 EUR/кв.м)Местоположение: област Велико ТърновоРайон: гр. ЛясковецДани:Квадратура: 2230 кв.м Допълнителна информация:Топ Естейт Недвижими имоти ви представя парцел в местност Писуника, гр. Лясковец, област Велико Търново. Парцелът е трета категория и се намира на главния път между гр. Лясковец и гр. Горна Оряховица. Площта му е 2230 кв.м, поради локацията на парцела може да се промени статута му и да се използва за промишлено застрояване или ФЕЦ. Номер на оферта: 1244. We speak English.</p> <p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r168068373253990&amp;slink=arg1cy&amp;f1=2">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r168068373253990&amp;slink=arg1cy&amp;f1=2</a></p> <p><i>/-10% за по-добро местоположение на аналога;-10% за статут/</i></p>	53 700 €	2230	24,08 €	1,00	24,08 €
<p>Продава ПАРЦЕЛ 41 EUR на кв.м(0.02 EUR/кв.м) Местоположение: област Велико Търново Район: гр. Лясковец Дани:Квадратура: 1600 кв.мДопълнителна информация: Парцел от 1600кв.м. в регулацията на гр. Лясковец, в близост до бензиностанция Лукойл. Има правилна форма и лице на асфалтов път. В непосредствена близост ток и вода. Имотът е подходящ за промишлени цели. #2440</p> <p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r132005032397455&amp;slink=arg1cy&amp;f1=2">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r132005032397455&amp;slink=arg1cy&amp;f1=2</a></p> <p><i>/-10% за по-малка площ на аналога;-15% за местоположение/</i></p>	65 600 €	1600	41,00 €	0,75	30,75 €
<p>Продава ПАРЦЕЛ120000 лв.(40.01 лв./кв.м) Местоположение: област Велико Търново Район: гр. ЛясковецПод район: ицДани:Квадратура: 2999 кв.м Регулация: ДАТок: ДАВода: ДАДопълнителна информация: Предлагаме Ви Поземлен имот, частна собственост, урбанизирана територия, начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 м, в непосредствена близост до МБАЛ 'Свети Иван Рилски' - Горна Оряховица.</p> <p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r171221604303838&amp;slink=arg1cy&amp;f1=2">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r171221604303838&amp;slink=arg1cy&amp;f1=2</a></p> <p><i>/-10% за местоположение/</i></p>	61 355 €	2999	20,46 €	0,90	18,41 €
			средно претеглено:		24,41 €
				отбив за оферта	-2,44 €
				прието	21,97 €

**Оценка на земята "Сравнителна стойност"**

Наименование на оценявания актив	Площ (кв.м.)	Пазарна цена (на кв.м.)	К ид. характерис тики	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м
УПИ I в квартал 159 по ПУП на гр. Лясковец	2 620	21,97 €	0,92	52 960 €	20,21 €
<b>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА - кръгло</b>				<b>52 960 €</b>	<b>103 600 лв</b>
				без ДДС	

*/-8% за необходимост от почистване на оценявания имот от строителни отпадъци/*

#### 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	52 960 €	100%	52 960 €	
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА</b>			<b>53 000 €</b>	<b>103 700 лв</b>
			<i>Стойност без ДДС</i>	

**ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА**

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 07.06.2024г. 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 07.12.2024г., 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 възнаграждението 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 укривал 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

Камара на независимите оценители в България

**СНИМКОВ МАТЕРИАЛ**



**КНОБ** 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

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ