

Г-на Петкова
за приемане
Н. Димитров

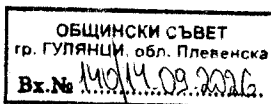


ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

гр. Гулянци, ул. "В. Левски" № 32, тел:6561/2171, e-mail:

obshtina_gulianci@mail.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ГУЛЯНЦИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Лъчезар Петков Яков – Кмет на Община Гулянци.

ОТНОСНО: Продажба на УПИ с идентификатор № 22335.501.325 - частна общинска собственост, находящ се в кв. 78 по плана на с. Долни Вит, общ. Гулянци, обл. Плевен.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Гулянци е постъпило искане с вх. № 9400 - 1641/ 17.07.2026г. от Владимир Каменов Янков от гр. Червен бряг, общ. Червен бряг, обл. Плевен, ул. „Цар Калоян” № 39, за закупуване на УПИ с идентификатор № 22335.501.325 - частна общинска собственост с площ от 933.00 кв.м., находящ се в кв. 78 по плана на с. Долни Вит, общ. Гулянци, обл. Плевен.

На основание чл. 21 ал. 1 т. 8 от ЗМСМА, чл. 35 ал. 1 от ЗОС, чл. 43 ал. 1, чл. 45 ал. 1, чл. 64 ал. 1 от НРПУРОИ и чл.5, ал.1, т. 7 и чл. 6 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет Гулянци, предлагам на Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да се извърши продажба на УПИ с идентификатор № 22335.501.325 - частна общинска собственост с площ от 933.00 кв.м., находящ се в кв. 78 по плана на с. Долни Вит, общ. Гулянци, обл. Плевен, чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване.

2. Определя началната тръжна продажна цена на имота в размер на 1460 евро /хиляда четиристотин и шестдесет евро/ без ДДС.

3. Размера на депозита за участие в търга е 10% от определената начална тръжна цена.

4. Плащането на депозита за участие в търга се извършва в евро, по банков път, по сметка на Община Гулянци в „Общинска банка“ АД №BG45SOMB91303336322501, BIC: SOMBBGSF с основание: депозит за участие в търг.

5. Място за получаване на документи за участие в търга: стая № 213 на общинска администрация Гулянци, ул. „Васил Левски“ № 32, срещу представен документ за платена такса в размер на 24.00 евро с ДДС, внесени по сметка № BG43SOMB91308436323644, Общинска банка АД – SOMBBGSF, вид плащане 447000.

6. Място за подаване на документи за участие в търга: Центъра за обслужване на граждани на Община Гулянци (деловодство).

7. Начин и срок на плащане: обявеният за спечелил участник е длъжен да внесе сумата до 30 дни от връчване на заповедта по чл. 77 ал.1 от НРПУРОИ по банкова сметка на общината - № BG43SOMB91308436323644, вид плащане 445500 – продажба на недвижим имот.

8. Възлага на Кмета на Община Гулянци да предприеме последващи действия по изпълнение на взетото решение съгласно Закона за общинската собственост.

КМЕТ

НА ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ.....

/ Лъчезар Яков /



МЦ/



ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

град Гулянци, улица „Васил Левски“ № 32, тел: 6561/2171, e-mail: obshtina_gulianci@mail.bg

**ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ
ГР.ГУЛЯНЦИ**

ОБЩЕСТВО

3938 КР. СЫЗЬДИН. ОБЛ. КИРОВО

9400-1641/4. 07.2026г.

ИСКАНЕ

от Владимир Каленков Янков
/име, презиме, фамилия/
жител гр. Тервел брзг, ул. Цар Карло № 39
/град, село, улица, №/
ЕГН: 9109173985 Тел.: 0887485113

Моля да ми бъде продаден УММ с нр. № 22335-501.325
/отдаден под наем, продаден, удължен срока на договора за отдаване под наем на, и др./

общински недвижим имот XII, находящ се в кв. 78
/ УПИ №, планоснимачен №/

по плана на гр./с. Donton Vint

С уважение: _____
 /подпись/

Дата: 16.07.2026г.
гр./с. Гурзуф

ВЕРНО С
ОРИГИНАЛА



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ: 
(ПОДПИС И ПЕЧАТ)

КМЕТ НА ОБЩИНА
ЛЪЧЕЗАР ЯКОВ
(име, фамилия)

Вписване по ЗОСНВ
Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

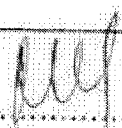
(име, фамилия)

АКТ № 2265
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I
Досие I

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.11.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2 ал.1, чл. 56 и чл. 59 ал. 1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот XIII /тринадесет / с идентификатор № 22335.501.325 /двадесет и две хиляди-триста-тридесет и пет точка петстотин и едно точка триста-двадесет и пет / – незастроен имот за жилищни пужли - 933.00 кв.м. /деветстотин-тридесет и три кв.м./
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Долни Вит, общ. Гулянци, обл. Плевен кв. 78 / седемдесет и осем /, ПИ с идентификатор № 22335.501.325 ул. „Юрий Гагарин“
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с ид. № 22335.501.538, ПИ с ид. № 22335.501.324, ПИ с ид. № 22335.501.315, ПИ с ид. № 22335.501.326, ПИ с ид. № 22335.501.316
6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	УПИ - 1769,00 лв./хиляда седемстотин шестдесет и девет лева/ 904.48 евро /деветстотин и четири евро и четиридесет и осем евроцента/

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 256/ 09.05.2001г. Вписан под № 1445, том 7, с вх. Рег. № 1967/ 14.09.2001г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Община Гулянци	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Маринела Цанкова – Главен специалист "ОС"	 (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1075303-21.07.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 22335.501.325

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Долни Вит, общ. Гулянци, обл. Плевен, одобрени със Заповед №РД-18-58/21.07.2025 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед

Адрес на поземления имот: с. Долни Вит

Площ: 933 кв.м

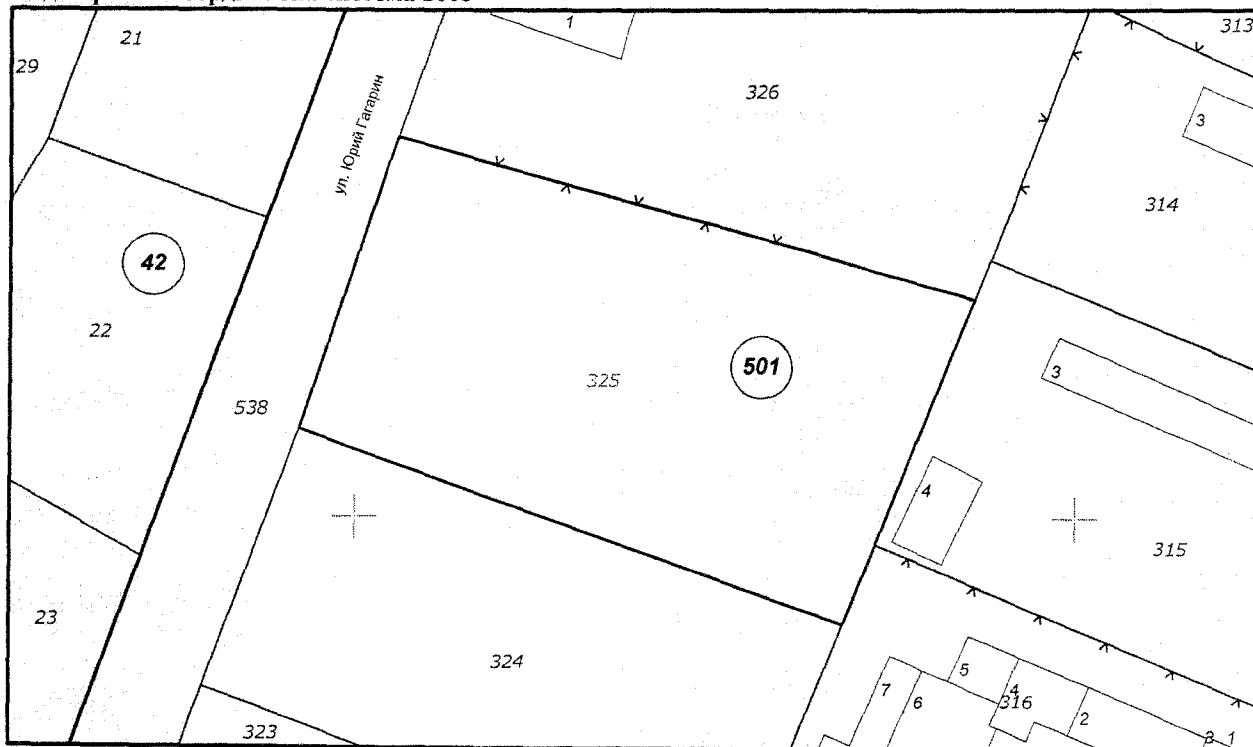
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: квартал: 78, парцел: XIII-общ

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 22335.501.326, 22335.501.315, 22335.501.316, 22335.501.324, 22335.501.538

Собственици по данни от КРНИ:

000413691, ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ

Скица №15-1075303-21.07.2026 г.,

издадена въз основа на

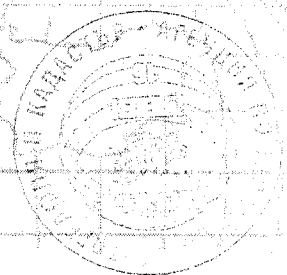
Заявление №01-511496-21.07.2026 г. Име и фамилия:

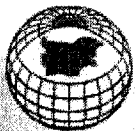
Код за достъп: a2b63f86d654

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Дата: 21.07.2026 Подпис:

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА





Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 76, том 9, рег. 3750, дело 1675 от 26.11.2025г., вписан
в Служба по вписванията гр.Никопол

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Скица №15-1075303-21.07.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-511496-21.07.2026 г.

Код за достъп: a2b63f86d654

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
21.07.2026 10:50:09



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ
5960 гр.ГУЛЯНЦИ ул.В. ЛЕВСКИ № 32

Изх. № 6502045681 / 24.08.2026 г.
РНУ: 47d651f3-2033-42c4-b8da-a0701443eec9

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА - ЧЛ.264

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

ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ

ЕИК по БУЛСТАТ 000413691

Адрес за кореспонденция
ул. В. ЛЕВСКИ № 32, гр. ГУЛЯНЦИ 5960

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6502Н17930, находящ се в 5969 с.ДОЛНИ ВИТ ул.Ю. А. ГАГАРИН, планоснимачен номер от 1985 квартал 78, УПИ парцел 13 одобрен през 1985 г. , идентификатор на поземления имот 22335.501.325 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 22335.501.325	933,00			1/1	906.60 €	906.60 €
					1773.16 лв.	1773.16 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 906.60 € / 1773.16 лв. словом: ДЕВЕТСТОТИН И ШЕСТ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА И 16 СТОТИНКИ

за собственика е: 906.60 € / 1773.16 лв. словом: ДЕВЕТСТОТИН И ШЕСТ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА И 16 СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ - собственик	000413691	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 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 длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК)

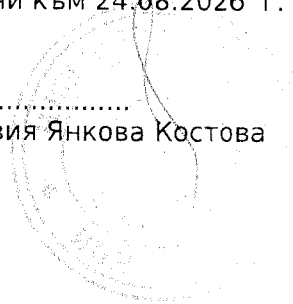
ВЯРНОС
ОРИГИНАЛ

Настоящото се издава по искане Вх. № 6502045681/24.07.2026 г., за да послужи пред Районен съд
- Никопол

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ, актуални към 24.08.2026 г.

Подпис:

Издам: Силвия Янкова Костова



ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

ПИ с идентификатор **22335.501.325** за който е отреден
УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ XIII, за,
стр.квартал **78** по регулационен план на **с. Долни**
Вит, общ.Гулянци с площ от 933 кв.м.

АДРЕС

с. Долни Вит, общ. гр. Гулянци

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ - БУЛСТАТ 000413691

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

" ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ - БУЛСТАТ 000413691,
Кмет ЛЪЧЕЗАР ЯКОВ

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

ефективна дата на оценката -
изпълнител -
файл -

03.09.2026 год.
инж.Ромил Георгиев
ДОЛНИ ВИТ_ПИ 22335.501.325_2026 - УПИ XIII, кв.78 .docx

СЪДЪРЖАНИЕ

I.	РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	3
II.	ВЪВЕДЕНИЕ	4
1.	ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО	4
2.	ВЪЗЛОЖИТЕЛ	4
3.	ИЗПЪЛНИТЕЛ	4
4.	ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	4
5.	СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА	4
6.	СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	4
7.	ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА	4
8.	ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 03 септември 2026 г.	4
III.	ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	5
2.	ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА	5
3.	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	5
4.	ФИЗИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ	5
5.	ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ	5
XIII.	ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	6
V.	ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	6
VI.	ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	6
1.	ОСТАТЪЧЕН МЕТОД	6
2.	СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД	8
VII.	АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	10



I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЩИ ДАННИ

Възложител -	-	ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ - БУЛСТАТ 000413691, Кмет ЛЪЧЕЗАР ЯКОВ
Изпълнител -	-	инж. Ромил Иванов Георгиев
Ефективна дата на оценката -	-	03.09.2026 г.
Фиксинг на БНБ за 1 Евро -	-	1,95583 лв. за 1 Евро
Собственик -	-	ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ
Документ за собственост -	-	• АКТ за ЧОС номер 2265 от 20.11.2025 год., вписан в СВ в гр. Никопол под акт № 76, том.9, дело 1875, вх.рег.№ 3685 от 26.11.2025
Обект -	-	ПИ 23335.501.325 с отреден УПИ XIII, кв.78.
Адрес -	-	с. Долни Вит, общ. Гулянци
Площ на имота -	-	933,00 кв.м

Данни за възможен Инвестиционен проект

Период за развитие на проекта -	-	12 месеца
Вид на конструкцията -	-	стоманобетонова /проектна/
Възможна разгъната застроена площ -	-	984,00 кв.м
Възможна полезна редуцирана площ -	-	787,20 кв.м
Застроена площ -	-	492,00 кв.м
Незастроена площ -	-	441,00 кв.м
Коефициент на интензивност -	-	0,97
Инвест. стойност по БДС/основна площ -	-	1 250 €/кв.м
Прогнозен мес. наем за полезна площ -	-	13,00 €/кв.м. месечно

Резултати от оценката

Метод на Сравнителните продажби	1 226 €
Метод на Остатъчната стойност	2 812 €
Тежест на Сравнителната стойност	85%
Тежест на Остатъчната стойност	15%
Изчислена пазарна стойност на УПИ	1 464 €

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предложение за пазарна стойност* (евро)

1 460 €

*Стойността е закръглена

Изготвили оценката:

Romil
Ivanov
Georgiev

Digitally signed
by Romil Ivanov
Georgiev
Date: 2026.09.04
08:39:59 +03'00'

1

/инж. Р. Георгиев/

Декларация

Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират, че нямат търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласяват информация за оценявания/ите/ обект/и/ и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на тази експертиза.

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

• Изготвяне на пазарна оценка на ПИ с идентификатор 22335.501.325 за който е отреден УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ XIII, за, стр. квартал 78 по регулационен план на с. Долни Вит, общ. Гулянци с площ от 933 кв.м., съгласно издадената от Службата по геодезия, картография и кадастър Плевен скица номер 15-1423422 от 23.03.2026 год.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

КМЕТ НА ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

инж. Ромил Георгиев - Сертификат 100 101 029 за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарна стойност на недвижимия имот с цел продажба.

5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите стандарти за бизнесоценяване, съгласно "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ приета с ПМС № 113 / 31.05.02 г. обн. ДВ./ бр.57 от 2002 г., в сила от 11, 10, 02г./ **СБО - 1/2002 г. до СБО - 7/2002 г.**

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за **пазарна стойност (ПС)** в съответствие споменатите по-горе Стандарти за бизнесоценяване, а именно - стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество/актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит, свободен/ пазар, като никой от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

В доклада се третира и **ликвидационна стойност** на актива във варианта минимална пазарна стойност (**ПСmin**). Минималната пазарна стойност е тази, която съвпада или е близка до "ипотекарната" (или "застрахователна") стойност на имота, която може да се реализира при ипотекирането му в реномирана банка-кредитор в следващите три месеца с вероятност за постигане около 80%. При добре развит местен пазар на недвижимости тя се определя на база **ПС**, занижена със стойността на разходите и евентуалните загуби на банката-кредитор при неустойка от страна кредитополучателя или възникване необходимост от ликвидационна продажба на имота. Занижението в сравнение със справедливата пазарна стойност е в границите на 10% до 50% в зависимост от вида на имота, основното му предназначение, вътрешните му качества и външните характеристики като местоположение, моментно състояние на местните пазарни условия /продаваемост - ликвидност/ към датата на оценката). В много случаи ипотекарната стойност се приема за **минимално справедлива стойност**. За имоти подобни на оценявания и на конкретния местен пазар тя е от порядъка на:

$ПСmin \sim 0.85 * ПС$ / тази експертна стойност е валидна за срока на оценката и не е свързана с променящите се вътрешни правила на банката - кредитор ! /

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок - шест месеца считано от датата на този доклад, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок, или при междувременно настъпили съществени изменения в икономическите условия и/или във физическите и качествени параметри на оценявания обект в сравнение с датата на тази експертиза, получените резултати трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Сравнителните продажби
- Приходен метод

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 3 септември 2026 г.

Извършен оглед на обекта на 1 септември 2026 г. в присъствието на собственика на имота.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

2. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява **външно обособен имот** – застроен и частично ограден поземлен имот - частна общинска собственост. **Имотът се идентифицира като:**

- Застроен ПИ с идентификатор 22335.501.325 за който е отреден **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ XIII, за, стр. квартал 78 по регулационен план на с. Долни Вит, общ. Гулянци с площ от 933 кв.м.,** съгласно издадената от Службата по геодезия, картография и кадастър Плевен скица номер 15-1423422 от 23.03.2026 год.

Имотът се намира в строителните граници

Към момента на оценката:

- Върху имота има ограничено вещно право / право на строеж /
- Върху имота няма учредени ипотeki в полза на кредитори. В момента същия не се ползва като обезпечение по друг кредит.
- Имотът не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници. За имота няма неприключили /висящи/ граждански дела и спорове и други второстепенни тежести, като малолетни и непълнолетни съсобственици и дългосрочни договори за наем с юридически лица.
- Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и **не представлява изчерпателен анализ на правното състояние** на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващи Застроен ПИ с идентификатор 22335.501.325 за който е отреден УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ XIII, за, стр. квартал 78 по регулационен план на с. Долни Вит, общ. Гулянци с площ от 933 кв.м. и идентифициращ се както е описан по-горе, е изцяло частна общинска собственост.

На оценителя бяха предоставени следните документи:

- АКТ за ЧОС номер 2265 от 20.11.2025 год., вписан в СВ в гр. Никопол под акт № 76, том.9, дело 1875, вх.рег.№ 3685 от 26.11.2025
- Скица на имота номер 15-1075303 от 21.07.2026 год

Забележка: Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Оценяваният поземлен имот се намира в урбанизираната територия на населеното място и по регулационният план няма данни за конкретно отреждане. Теренът контактува с второстепенна улична мрежа.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата и както и източници на шум и вибрации. Интензивния поток от МПС не е съществен и не влияе върху имота предвид неговото предназначение. По целогодишни екологически показатели районът се числи към добра екологична зона.

4. ФИЗИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

Площ и граници: Поземленият имот има реално очертани граници и е с обща площ **933** кв. метра.

Форма и релеф: Теренът е равнинен с трапецовидна форма.

Техническа обремененост: Теренът не е застроен!

По данни от представителя на възложителя имотът не е обременен сервитутно или директно от съществуващи или проектно предвидени елементи на **подземния кадастър** /магистрални мрежи и проводни/, както и от надземни такива /далекопроводи, топлопроводни, газопроводи и др. от местната или националната преносна мрежа/. Електрическите стълбове не попадат в терена.

За земната основа не са правени специални геоложки проучвания. В границите на имота няма условия за пропядъчни и свлачищни явления или за наличие на високи подпочвени води.

5. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценявания имот се намира в населено място на второстепенна улица. Теренът има пропорции, размери, местоположение и градоустройствен статут, в който е заложена потенциална възможност за обезпечаване целите на инвеститора.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **03.09.2026 г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползуване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 03.03.2027 г.**, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.
- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползуването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приема-ния, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- **Заклученията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценката**, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност, както е в случая.

Оценителят, **ДЕКЛАРИРАМ И ЗАВЕРЯВАМ С ПОДПИСА СИ**, че:

- Нито наемането ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг до-казан с експертизата материален интерес.
- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи инте-реси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчис-ленията, предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоста-вени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подвеждани умишлено.
- Лично сме извършили оглед на имота.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката /изходна, нормативна, методична и друга/

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите па-раметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична ин-формация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:
- АКТ за ЧОС номер 2265 от 20.11.2025 год., вписан в СВ в гр. Никопол под акт № 76, том.9, дело 1875, вх.рег.№ 3685 от 26.11.2025
- Скица на имота номер 15-1075303 от 21.07.2026 год
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от нас информацията в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения.
- Действащите **"Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7**/приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ ПМС №113 в сила от 11.06.02 г./
- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001 г./
- "Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС - 1996 г./ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМАТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/МЕТОДОЛОГИЯ/

1. ОСТАТЪЧЕН МЕТОД

Този метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ЗРП и КЗСП, а също и когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота.

Остатъчната стойност на имота представлява **разликата** от стойността след разработването на този имот и пълните разходи за разработването му /инвестиционна стойност **по текущи пазарни цени**/. С помощта на експертни разчети се прогнозира инвестициите, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот.

След изчисляване на възможната разгъната застроена площ се определена брутната стойност на разработването включваща – пред проектни, проектни и строителни разходи, както и пазарната стойност на хипотетичното застрояване. С цел да се отчетат и намалят рисковете за предприемача брутната пазарна стойност на поземления имот, се коригира /намалява/ с мултиплициран корекционен коефициент, отразяващ влиянието на разходите за продажбата /реклама, възнаграждения за посредници и адвокатски, местни данъци и такси/, липсата на постъпление в периода на развитие на инвестиционния проект /строителство и реализиране на пълна продажба или в отдаване под наем на пазарни цени, както е подхождено в тази експертиза/ и загуби от лихви. Печалбата на строителния предприемач също е включена в строителните разходи. След прогнозирането на всички бъдещи парични потоци, се избира подходящ лихвен процент, с който се определя тяхната **нетна настояща стойност** – равняваща се на най-вероятната остатъчна стойност на имота към датата на оценяването.

За конкретния имот се ползват следните документирани и експертно определени данни:

а./ Прогнозни параметри на възможно оптимално застрояване на поземления имот на база специфични параметри на застрояване от предвидения застроителен план

Кинт = 1

- Площ на поземления имот – **Пи = 933 м²**
- Възможна застроена площ - **ЗП = 492 м²**
- Етажност – до 10 м. височина
- Възможна разгъната застроена площ - **РЗП = 984 м²**
- **Коефициент на интензивност** на застрояването – **984/933 = 1,05**

б./ Редуцирани площи и окрупнени пазарни стойности за калкулация на Остатъчната пазарна стойност на поземления имот:

- Възможна редуцирана разгъната застроена площ /приравнени към инвестиционната стойност на основната площ на аналогичния обект/
РЗП = 984 м² - при ср. паз. стойност **на 1 м² – 1250 €/м²** като тази стойност **включва**: Проучване, Проектиране, Доставка на материали, съоръжения и оборудване, Труд, Механизация, Транспорт, Други консумативи, Организация и управление, Държавни такси, Застраховки, ДДС - 20 %, и **изключено**: рентабилност /печалба/ за предприемача около 10 %, разходи за придобиване Строителен терен или Суперфиция /Право на строеж/ и за изграждане на регулярни Външни съоръжения към сградата /мрежи, проводи/, Ниско строителство и облагородяване на незастроения терен.
- Възможна полезна редуцирана разгъната застроена площ
ПРЗП = 787.2 м² - при ср. пазарна стойност на **месечния наем – 13 €/м²**
- Норма на печалба за предприемача - строител - **12 %**
- Планирана/целева/ норма на печалба за инвестиратора - **15 %**

МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ

ПИ 23335.501.325 с отреден УПИ XIII, кв.78.

с. Долни Вит, общ. Гулянци

Ефективна дата на оценката: 03.09.2026 г.

А. Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот

№	Характеристики / показатели	Стойности	Забележки
01	Вид на конструкцията	стоманобетонена /проектна/	
02	Застроена редуцирана площ сграда /м ² /	984.00 кв.м	
03	Стойност за изграждане на сградата	1 250.0 €/кв.м	
04	Изграждане на външни мрежи и проводи	3.30%	% от стойността по БДС
05	Стойност Външни мрежи и проводи	40 590 €/кв.м	
06	Незастроена площ /Двор/	441.00 кв.м	
07	Стойност за верт. планир. и облагородяване	3.0 €/кв.м	

08	Стойност на обекта като нов - без печалба	1 271 913 €	
09	Печалба за предприемача /%/	12%	
10	Стойност на печалбата за предприемача	152 630 €	
11	Допълнителни разходи /размер - %/		
12	Допълнителни разходи /калкулация/		
13	Всичко разходи за реализиране на проекта	1 424 543 €	без УПИ

Б. Възможна Приходна стойност на застроения имот

14	Приходна площ на сградата	787.20 кв.м	
15	Стойност на месечния наем на кв.м.	13.00 €/кв.м	
16	Брутен месечен наем от съоръжението	10 234 €	
17	Брутен годишен наем от съоръжението	122 803 €	
18	Разходи за стопанисване /процент/	15%	проц. от брут. наем
19	Разходи за стопанисване /калкулация/	18 420 €	
20	Риск от отпадане на наема /процент/	3.5%	
21	Риск от отпадане на наема /калкулация/	4 298 €	
22	Предполагам чист годишен наем застр. имот	100 085 €	
23	Нормативна експлоатационна годност		100 год.
24	Лихвена ставка на застроения имот или "вечна рента"		7.0%
25	Множител / анюитетен фактор за ННС/		14.2693
26	Възможна Приходна стойност на имота от застроен УПИ		1 428 132 €

Некоригирана Остатъчна стойност на поземления имот

3 590 €

В. Корекционен коефициент	мярка	коефициенти
Стойност на поземл. имот / коефициент	100%	1.00
Разходи за придобиване на имота % / коефициент	2.50%	1.025
Год. лихвен процент / Период за развитие на проекта	8.00%	12 месеца
Загуба от неползване на земята		1.083
Коефициент след отчитане на загуби от лихви		1.110
Целева норма на печалба за инвеститора	15.00%	1.150
Корекционен коефициент		1.277

Стойност на поземления имот по Остатъчна стойност	5 500 лв.	2 812 €
--	------------------	----------------

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на **пазарните аналози** се основава на ползуване информация за **реално осъществени сделки** през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти или на други сравними пазари и за сравними аналози.

При определяне пазарна стойност по **метода на пазарните аналози** се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни - икономически - характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретното или в сравнимо населено място / район, квартал, местност, зона /;
- Времето на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- Градоустройствен статут – регулационен статут /НУПИ, УПИ /; степен на предвиждане на бъдещото застрояване на имота по влезли в сила планове /ЗР, ЗРП, КЗСП, ПУП/ и съответния коефициент на интензивност на застрояването/ РЗП : ПЗ /; вид на строителството по

- Наличието /или отсъствие/ на основни елементи на инженерната инфраструктура /ел. захранване, ВиК, топлоподаване, улици, пътища и др./, елементи на комплексното обществено обслужване /КОО/ и транспортна достъпност
- При застроени УПИ - наличие на използвани или подлежащи на премахване сгради, постройки и строителни съоръжения ;
- Специфични сходни фактори, влияещи на еталонните обекти като търговска привлекателност, моментна конюнктура /търсене/предлагане/, фактори на макроикономическо ниво и др.;

$$\text{Продажна цена на сравнения имот} \pm \text{Стойността на различията} = \text{Стойност на оценявания имот}$$

Поземлен имот село Долни Вит, община Гулянци

АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

ПИ 23335.501.325 с отреден УПИ XIII, кв.78.

с. Долни Вит, общ. Гулянци

Ефективна дата на оценката: 03.09.2026 г.

Резултатите от двата метода са следните:

01	Метод	Стойност	Тежест
02	Метод на Сравнителните продажби	1 226 €	85%
03	Метод на Остатъчната стойност	2 812 €	15%
04	Изчислена пазарна стойност на УПИ	1 464 €	

Пазарна стойност /Кръгло/	1 460 €	2 856 лв.
---------------------------	---------	-----------

Заверка на доклада от експерт-оценителя:

Romil Ivanov
Georgiev

Digitally signed by
Romil Ivanov
Georgiev
Date: 2026.09.04
08:40:29 +03'00'

1.

/инж. Р. Георгиев/