



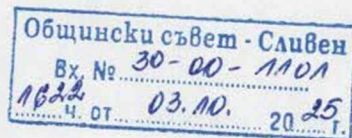
ОБЩИНА СЛИВЕН

8800 Сливен, бул. „Цар Освободител“ № 1; Кмет: 044/611 106;

Заместник-кмет: 044/611 103; Секретар: 044/611 215;

централа: 044/611 100; факс: 044/662 350

Изх. № 6101-394 / 03.10 2025 г.



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СЛИВЕН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Камен Костов-зам.-кмет ОСУТ в Община Сливен

Относно: Прекратяване на съсобственост, чрез извършване на делба в поземлен имот с идентификатор **67338.437.427** по КККР на гр. Сливен, м. „Башчардак“, между Община Сливен и „Феникс 2004“ ЕООД

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В общинската администрация е постъпило заявление от „Феникс 2004“ ЕООД, притежаващи в съсобственост с Община Сливен 400/1111 ид.части от поземлен имот с идентификатор **67338.437.427** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Сливен, одобрени със заповед РД-18-31/19.04.2006 г. на ИД на АК в местността „Башчардак“, целия с площ от 1111 кв.м., с искане за прекратяване на съсобственост, чрез делба на имота.

Представен е нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан с акт № 58, том 24, дело 4018 от 16.12.2020г. в Служба по вписванията г.Сливен.

За частта от имота, представляваща 711/1111 ид.части, Община Сливен удостоверява собствеността си с АЧОС № 4256/25.08.2020г.

Имотът е с трайно предназначение на територията-земеделска и начин на трайно позване: за земеделски труд и отдиш и попада в т.н. територии, подлежащи на възстановяване по реда на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Тъй като площта и местоположението на имота позволяват образуването на самостоятелни поземлени имоти, от страна на заявителя са предприети действия за изработване на проект за разделянето му и съгласно представена скица-проект № 15-1718426/10.09.2025г. издадена от СГКК гр.Сливен, северната част от имота се обособява в нов поземлен имот с площ от 400 кв.м. с проектен идентификатор 67338.437.751, а южната с проектен идентификатор 67338.437.731 с площ от 711 кв.м.

Съгласно разпоредбите на чл.41, ал.2, във връзка с чл.22, ал.3 от Закона за общинската собственост е възложена и изготвена експертна оценка от оценител на имоти, член на Камарата на независимите оценители в България, с определена пазарна стойност на 1 кв.м. от имота, равняваща се на 20,87 лв./кв.м., или:

- 400/1111 ид. части от поземлен имот с идентификатор 67338.437.427 с нтп: за земеделски труд и отдиш, възлиза на **8 348 лв.** (осем хиляди триста четиридесет и осем лв.), без ДДС;

- 711/1111 ид. части от поземлен имот с идентификатор 67338.437.427 с нтп: за земеделски труд и отдиш, възлиза на **14 838,57 лв.** (четиринадесет хиляди осемстотин тридесет и осем лв. и петдесет и седем ст.), без ДДС.

Изготвена е и данъчна оценка на общинския дял, представляващ 711/1111 ид.части от имота, възлизаща на 20,40 лв. (двадесет лв. и четиридесет ст.).

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.8, ал.9 и чл. 36, ал.1, т.1 от Закона за общинската собственост, чл. 33, ал.1, т.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чл. 36 от ЗС предлагам Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Допълва раздел V “Прекратяване на съсобственост” в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2025г., приета с Решение № 591 от 30.01.2025г., с 711/1111 ид.части от поземлен имот с идентификатор **67338.437.427** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Сливен, одобрени със заповед РД-18-31/19.04.2006 г. на ИД на АК, адрес на имота: гр.Сливен, м., „Башчардак“, целия с площ от 1111 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска и начин на трайно ползване: за земеделски труд и отдих, актувани с АЧОС № 4256/25.08.2020г.

II. Дава съгласие да се прекрати съсобствеността върху следния недвижим имот, находящ се в гр. Сливен, представляващ поземлен имот с идентификатор **67338.437.427** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Сливен, одобрени със Заповед РД-18-31/19.04.2006г. на изпълнителния директор на АК, с адрес на имота: гр. Сливен, местност „Башчардак“, целия с площ от 1111 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска и начин на трайно ползване: за земеделски труд и отдих, номер по предходен план: 2801, при граници 67338.33.11, 67338.437.426, 67338.437.448, 67338.437.770, чрез делба на нови самостоятелни имоти с проектни идентификатори 67338.437.751 и 67338.437.731, съгласно скица-проект № 15-1718426/10.09.2025г. издадена от СГКК гр.Сливен, при следните условия:

2.1. Община Сливен получава в дял и става собственик на поземлен имот с проектен идентификатор **67338.437.731**, с площ 711 кв.м., при съсед: 67338.437.770, 67338.437.751, 67338.33.11 и 67338.437.448. Оценката на имота възлиза на **14 838,57 лв.** (четирнадесет хиляди осемстотин тридесет и осем лв. и петдесет и седем ст.), без ДДС.

2.2. „Феникс 2004“ ЕООД получават в дял и стават собственици на поземлен имот с проектен идентификатор **67338.437.751**, с площ 400 кв.м., при съсед: 67338.437.426, 67338.437.770, 67338.33.11 и 67338.437.731. Оценката на имота възлиза на **8 348 лв.** (осем хиляди триста четиридесет и осем лв.), без ДДС.

2.3. Страните не си дължат насрещни престации.

2.4. Не се дължи данък придобиване, съгласно чл. 11, ал. 4 от НОРМД.

2.5. За делбата „Феникс 2004“ ЕООД дължат 2% административна такса, съгласно чл. 55, т. 55 от НОАМТЦУППОС, върху цената на дела с по-висока оценка.

III. Възлага на Кмета на Община Сливен да издаде заповед и сключи договор за доброволна делба на основание чл. 36, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост.

Внася:

Зам.-кмет ОСУТ:

Камен Костов

г-жа К. Симеонова
06.08.2020
ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА СЛИВЕН

ЗАЯВЛЕНИЕ

от

Вх. № 4704-2900
Дата: 05.08.2025

"ФЕНИКС 2004" ЕООД, с ЕИК , със седалище и адрес на управление:
гр. Сливен бул , представлявано от управителя Ж
Дончев, ЕГН с адрес за кореспонденция: гр. Сливен ул. Сливница

ОТНОСНО: Заявление за извършване на доброволна подялба на поземлени имоти, съгласно Нотариален акт, и разрешаване на спор относно съсобственост.

Уважаеми господин Кмет,

Настоящото заявление се подава от "ФЕНИКС 2004" ЕООД, като собственик на идеална част от следните недвижими имоти, находящи се в гр. Сливен, Община Сливен:

* Поземлен имот с идентификатор 67338.437.427 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливен, одобрени със Заповед № РД-18-31/19.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 1111 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за земеделски труд и отдых, находящ се в местност " Башчардак ".

Съгласно Нотариален акт № , том рег. № 1 дело . от 2020, "ФЕНИКС 2004" ЕООД и Община Сливен сме съсобственици на горепосочените имоти, с разпределение на идеални части, както следва:

* "ФЕНИКС 2004" ЕООД – 400/1100 идеални части;

* Община Сливен – 710/1100 идеални части.

Наясно сме с позицията на Община Сливен, изложена в писмо 4704-2667(1)/16.09.2021, че при изработването на плана на новообразуваните имоти през 2017 г. е допусната явна фактическа грешка, в резултат на която Община Сливен фигурира като съсобственик, но всъщност не е. Наясно сме и с факта, че този план е одобрен от Областна администрация Сливен с цитираното несъответствие.

Независимо от горепосоченото твърдение за грешка, към настоящия момент съществува действащ и валиден Нотариален акт, който удостоверява съсобственост между "ФЕНИКС 2004" ЕООД и Община Сливен върху описаните имоти. Докато този нотариален акт не бъде отменен или изменен по надлежен ред, той произвежда правни последици.

Във връзка с тази сложна ситуация и с цел уреждане на собствеността по най-бързия и ефективен начин, "ФЕНИКС 2004" ЕООД, въз основа на съществуващия Нотариален акт и във връзка с предложението на Община Сливен за доброволна подялба, заявява желание за извършване на такава.

Предлагаме разделянето/ подялбата на имота с идентификатор 67338.437.427 да се осъществи по начин предложен в скица – проект изготвен от правоспособен да извършва дейности по кадастъра инж. Мариана Главова, а именно да се раздели на две части, съответстващи на идеалните части на съсобствениците, като Община Сливен получи реална част с площ от 711 кв.м., а "ФЕНИКС 2004" ЕООД получи реална част с площ от 400 кв.м. при граници посочени в скица – проект.

Молим Общинският съвет на Община Сливен, на основание чл. 36 от Закона за общинската собственост, чл. 36 от Закона за собствеността и във връзка с изложените обстоятелства, да вземе решение за прекратяване на съсобствеността чрез предложената доброволна подялба, и да упълномощи кмета на Община Сливен да сключи договор за доброволна подялба с "ФЕНИКС 2004" ЕООД.

Приложения към заявлението:

- * Копие от Нотариален акт № / том, рег № 7 от 2020 г.
- * Копие от писмото на Община Сливен с твърдението за фактическа грешка и предложението за доброволна подялба изх. № 4704-2667/1/ - 16.09.2021
- * Скица на имот с идентификатор 67338.437.427 от СГКК гр. Сливен.
- * Скица-проект за подялба на имот с идентификатор 67338.437.427 от СГКК гр. Сливен.

Дата: 05.08.2021

Заявител :

Гр. Сливен

/ Жс Доңчев /



ОБЩИНА СЛИВЕН

8800 Сливен, бул. „Цар Освободител“ № 1; Кмет: 044/611 106;
Заместник-кмет: 044/611 103; Секретар: 044/611 215;
централа: 044/611 100; факс: 044/662 350

Изм. № 4704-2667/19, 16 09 2021 г.

ДО
УПРАВИТЕЛЯ НА
„ФЕНИКС 2004“ ЕООД,
БУЛ. „ХАДЖИ ДИМИТЪР“ № 1-7
ГР. СЛИВЕН

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДОНЧЕВ,

След разглеждане на Ваше заявление вх. № 4704-2667/19.08.2021г. с искане за прекратяване на съсобственост с Община Сливен, чрез изкупуване дела на общината и извършено проучване, относно статута на поземлен имот с идентификатор **67338.437.427** по кадастралната карта на гр. Сливен, Ви уведомявам за следното:

Поземлен имот 67338.437.427 се намира в местността „Башчардак“ и попада в зона по § 4 от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), с трайно предназначение на територията „земеделска“. Имотът е съсобствен с Община Сливен и е с обща площ от 1111 кв.м., от които Вие сте придобили 400 ид. части, съгласно нот. акт № 58, том 24, дело № 4018, вх. рег. № 6786/16.12.2020г., а общинският дял се равнява на 711 кв.м., актуван с АОС № 4256/25.08.2020г.

Размерът на дяловете на двете страни са такива, че позволяват обособяване на реални имоти. Поради допуснатата явна фактическа грешка при изработване плана на новообразуваните имоти по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, одобрен със Заповед № РД-11-09-001/21.06.2017г. на Областен управител на Област Сливен, същият е одобрен с цитираното несъответствие. Един от способите за отстраняване на допуснатата явна фактическа грешка, е чрез разделяне на имота, съобразно дяловете на всеки от съсобствениците. Едва след обособяване дела на Община Сливен в реален поземлен имот, бихме могли да предприемем действия за продажбата му.

Предвид изложеното и реалната възможност имотът да бъде разделен, съобразно дяловете на всеки от съсобствениците, Ви предлагаме да дадете съгласието си за предприемане на необходимите действия за извършване на доброволна делба, по отношение на поземлен имот с идентификатор **67338.437.427** по кадастралната карта на гр. Сливен, след което Община Сливен би могла да предприеме действия за продажба на новообразувания общински имот.

Продажбата на общински имоти става по реда предвиден в Закона за общинската собственост, след решение на общинския съвет и провеждане на публичен търг или конкурс.

Моля, в двуседмичен срок от получаване на настоящото писмо да ни уведомите, относно предложението за доброволна делба на поземлен имот 67338.437.427 по КKKP на гр. Сливен, тъй като започването на процедура по прекратяване на съсобственост би била незаконосъобразна.

С уважение,
СТЕФАН РАДЕВ
Кмет на Община Сливен



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1851337-16.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 67338.437.427

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливен, общ. Сливен, обл. Сливен, одобрени със Заповед №РД-18-31/19.04.2006 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Заповед №КД-14-20-224/03.05.2012 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СЛИВЕН

Адрес на поземления имот: гр. Сливен

Местност: ""БАШЧАРДАК""

Площ: 1111 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

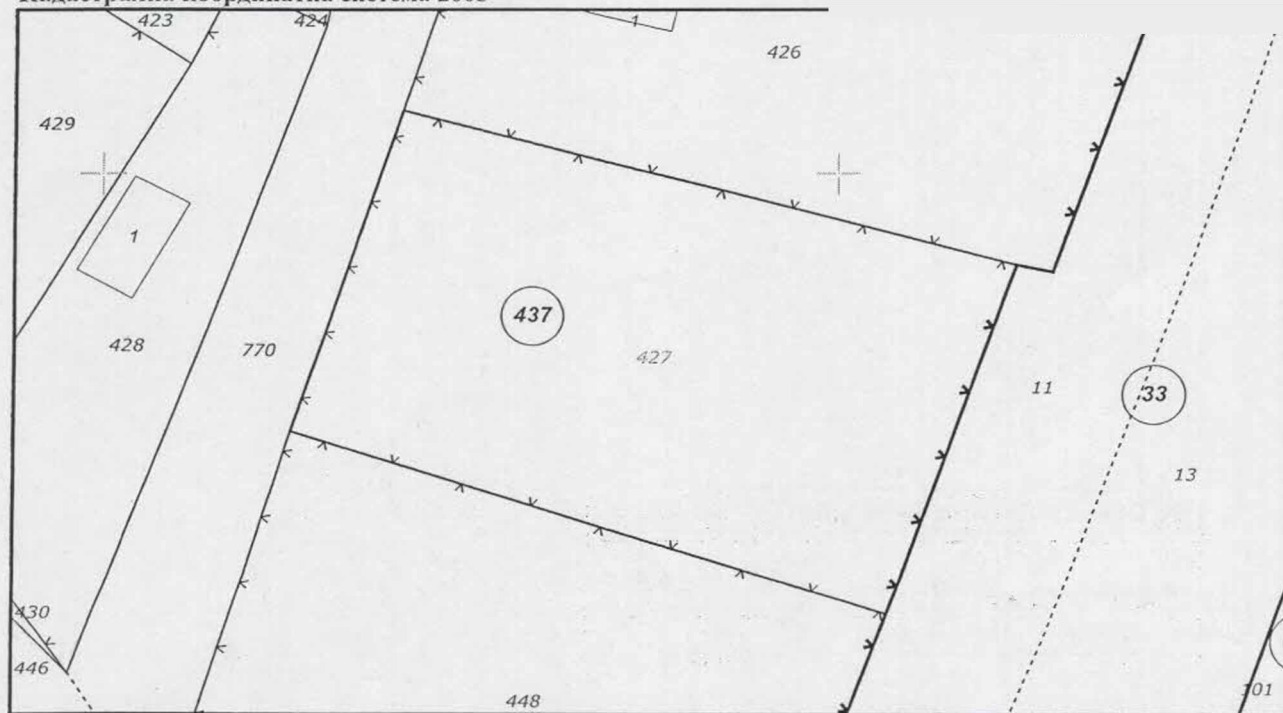
Начин на трайно ползване: За земеделски труд и отдих (съгласно § 41 от ЗЗПЗЗ)

Категория на земята при неполивни условия: 0

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 2801

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 67338.33.11, 67338.437.426, 67338.437.448, 67338.437.770

Скица №15-1851337-16.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-718618-12.09.2025 г.

Код за достъп: 8e2e40a3e446



Собственици по данни от КРНИ:

000590654, ОБЩИНА СЛИВЕН

Ид. част 711/1111 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 142, том XVI, рег. 4715 от 23.09.2020г., вписан в

Служба по вписванията гр.Сливен

119622921, "ФЕНИКС-2004" ЕООД

Ид. част 400/1100 от правото на собственост

Нотариален акт № 58, том XXIV, рег. 6773, дело 4018 от 16.12.2020г., вписан в Служба по вписванията гр.Сливен

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Ив. Кр. Георгиев
Дата:	17.09.2025
Подпис:	



**СКИЦА - ПРОЕКТ
№15-1718426-10.09.2025 г.**

на поземлени имоти с идентификатори: 67338.437.427, 67338.437.731, 67338.437.751

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение №25-272513-05.09.2025 г., издадено по Заявление №01-697136-03.09.2025 г.

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Сливен**, община **Сливен**, област **Сливен**, одобрени със **Заповед №РД-18-31/19.04.2006 г.**, издадена от **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**; последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **Заповед №КД-14-20-224/03.05.2012 г.**, издадена от **НАЧАЛНИК НА СГКК - СЛИВЕН**.

Заличен обект от КККР:

• Поземлен имот с идентификатор **67338.437.427:**

адрес на поземления имот: **гр. Сливен**

площ: **1111 кв.м**

трайно предназначение на територията: **Земеделска**

начин на трайно ползване: **За земеделски труд и отдых (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ)**

категория: **0**

собственици по данни от КРНИ:

000590654, ОБЩИНА СЛИВЕН

въз основа на документ: **Акт за частна общинска собственост № 142, том XVI, рег. 4715 от 23.09.2020г., вписан в Служба по вписванията гр.Сливен**

119622921, "ФЕНИКС-2004" ЕООД

въз основа на документ: **Нотариален акт № 58, том XXIV, рег. 6773, дело 4018 от 16.12.2020г., вписан в Служба по вписванията гр.Сливен**

Нанасяне на нови обекти в КККР:

• Поземлен имот с проектен идентификатор **67338.437.731:**

адрес на поземления имот: **няма данни**

с проектна площ: **711 кв.м**

трайно предназначение на територията: **Земеделска**

начин на трайно ползване: **За земеделски труд и отдых (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ)**

категория: **0**

съсед: **67338.437.448, 67338.437.770, 67338.437.751, 67338.33.11**

• Поземлен имот с проектен идентификатор **67338.437.751:**

адрес на поземления имот: **няма данни**

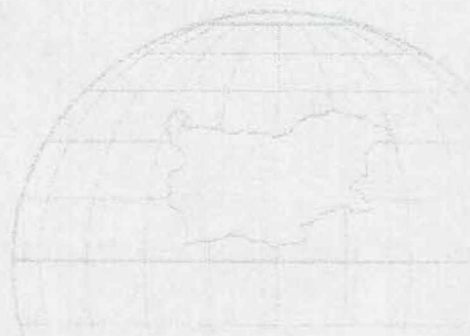
с проектна площ: **400 кв.м**

Скица-проект №15-1718426-10.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-709280-10.09.2025 г.

Код за достъп: **b0cd150f1d9d**





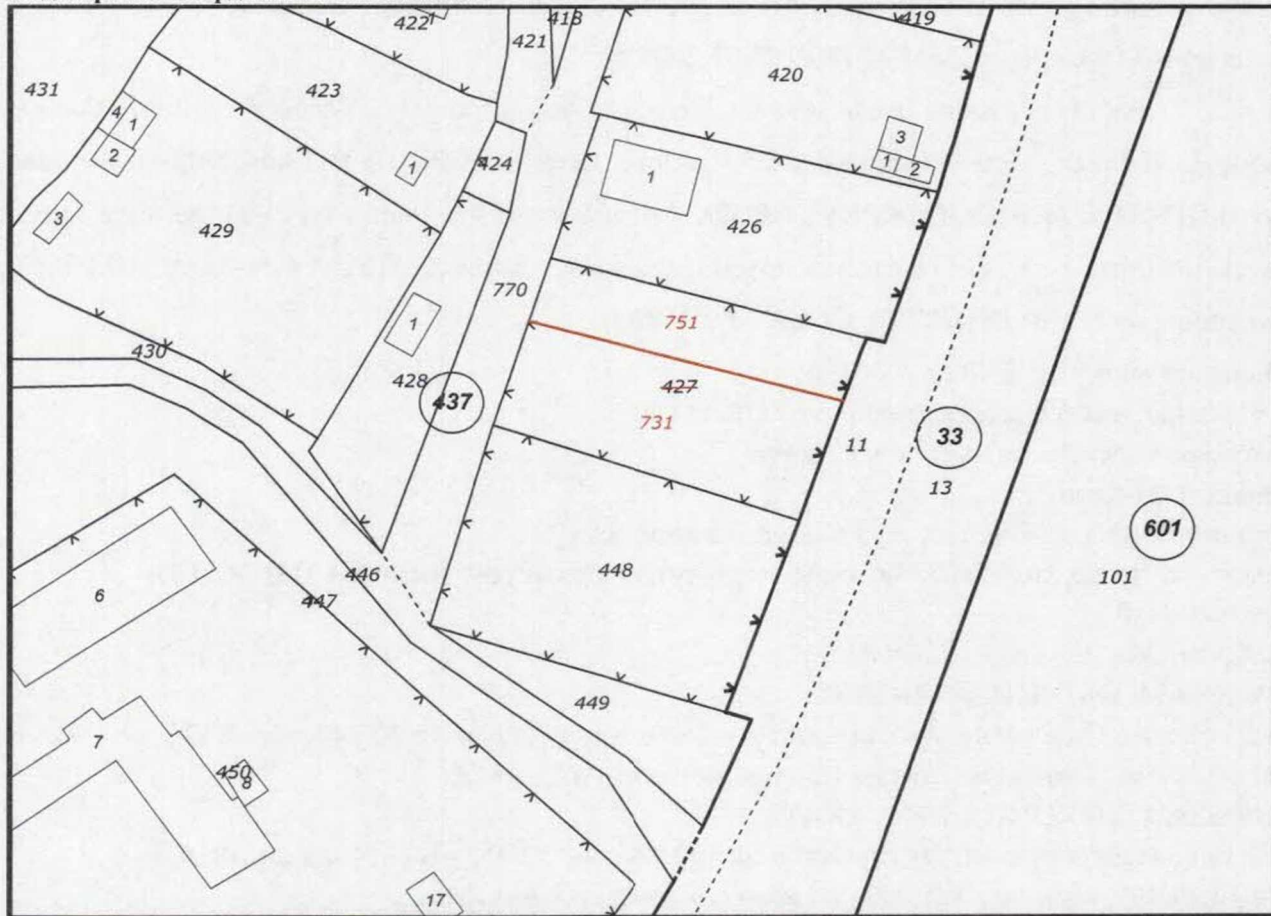
трайно предназначение на територията: **Земеделска**

начин на трайно ползване: **За земеделски труд и отдих (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ)**

категория: **0**

съсед: **67338.437.426, 67338.437.770, 67338.437.731, 67338.33.11**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Кадастрална координатна система 2005

Нова точка №	ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ	
	Х [m]	У [m]
1	4724734.64	567359.29
2	4724745.81	567317.44

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИ

Име и фамилия: М. Колева

Дата: 11.09.25 г. Под:

Скица-проект №15-1718426-10.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-709280-10.09.2025 г.

Код за достъп: b0cd150f1d9d



ОБЛАСТ СЛИВЕН
ОБЩИНА СЛИВЕН
ДИРЕКЦИЯ МДТ
8800 гр.СЛИВЕН бул.ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ № 1

Изх. № 7003006856 / 03.10.2025 г.
ПНУ: 5beb8d6f-f9fe-4ff5-91a4-8948578ae890

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 СЛИВЕН

ЕИК по БУЛСТАТ 000590654

Адрес за кореспонденция
бул. ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ № 1, гр. СЛИВЕН 8800

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 8800 гр.СЛИВЕН , описание на земята: М. БАШЧАРДАК и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Ниви	67338.437.427	Категория IX	711.00	20.40 лв.	10.43 €

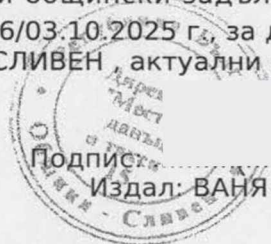
данъчната оценка на гореописания имот е: 20.40 лв. / 10.43 € словом: ДВАДЕСЕТ ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ДЕСЕТ ЕВРО и 43 ЕВРО ЦЕНТА

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

1. ОБЩИНА СЛИВЕН, ЕГН/БУЛСТАТ: 000590654 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 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).

Настоящото се издава по искане Вх. № 7003006856/03.10.2025 г. за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СЛИВЕН, актуални към 03.10.2025 г.



ЮВЧЕВА

РЕЗЮМЕ

ПО ИЗГОТВЕНА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ - земеделска земя

ОБЕКТ НА ОЦЕНЯВАНЕ :	1 кв.м от Поземлен имот с идентификатор № 67338.437.427, област Сливен, община Сливен, гр. Сливен, м. Баш чардак, ид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, НТП За земеделски труд и отдиш (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ), приравнена към IV-та категория, с площ 1111 кв.м, стар номер 2801
ВЪЗЛОЖИТЕЛ :	ОБЩИНА СЛИВЕН
ИЗПЪЛНИТЕЛ :	инж.Мариета Петкова – Сертификат № 810100511/ 26.10.2017г за оценителска правоспособност, издаден от Камарата на независимите оценители в България за оценка на земеделски земи и трайни насаждения
СОБСТВЕНИК :	400/1111 ид.части са собственост на "ФЕНИКС-2004" ЕООД, а 711/1111 ид.части са собственост на Община Сливен.
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	Да се определи пазарната стойност на оценявания обект с цел продажба
СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	Валидността на настоящата оценка е шест месеца.
ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ :	Резултатите от настоящата оценка не следва да се използват извън контекста и целите, посочени по-горе. Докладът не може да се разпространява или използва пред трети страни или за други цели, без изрично упълномощаване от Възложителя и без писмено потвърждение от страна на Оценителя.
СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ :	Приложените стандарти и методи на оценяване са подробно описани в същинската част от настоящия доклад. В случая са приложени:
Използвани подходи :	По Наредба ☒ Приходен ☐ Сравнителен ☒
Използвани методи :	за реда за определяне на цени на земеделски земи Метод на капитализиране на очакваните приходи от наем Сравнителен метод

ЗАКЛЮЧЕНИЕ					
Оценяван обект	Площ кв.м.	Пазарна стойност			
		Стойност на обекта за 1кв.м		Стойност на дка	
		ЛЕВА	EUR	ЛЕВА	EUR
за оценяваната част от имота - 1 кв.м	1.00	21	10	20,872	10,672
/двадесет и един лева /					

24.09.2025г
гр.Сливен

Оценител :
/ инж. Мариета Петкова /

ДОКЛАД

ПО ИЗГОТВЕНА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ - земеделска земя

- 1 **ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА :** ОБЩИНА СЛИВЕН
- 2 **ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА :** Да се определи пазарната стойност на оценявания обект с цел продажба
- 3 **ДАТА НА ОЦЕНКАТА :** 24.09.2025г
- 4 **ДАТА НА ИЗВЪРШЕН ОГЛЕД :** 24.09.2025г
- 5 **ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА :**

1 кв.м от Поземлен имот с идентификатор № 67338.437.427, област Сливен, община Сливен, гр. Сливен, м. Баш чардак, ид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, НТП За земеделски труд и отдох (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ), приравнена към IV-та категория, с площ 1111 кв.м, стар номер 2801

6 ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ :

Акт за частна общинска собственост № 4256 от 25.08.2020г.
Скица № 15-1851337-16.09.2025г.
Скица-проект № 15-1718426-10.09.2025г.
Нотариален акт № 169, том IV, рег. № 4765, дело № 627 от 2020г.

7 БАЗА ЗА СТОЙНОСТТА :

За изчисляване пазарната стойност на имота са приложени БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО), приети и приложими от Камарата на независимите оценители в България. База на стойността според БСО е „Пазарна стойност“ - „Оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

- хипотетична сделка между произволни участници на пазара;
- при условията на най-пълноценно и добро използване на оценявания актив или при настоящо използване на актива / в „в употреба“.

При изготвяне на оценки за целите на кредитирането често се извежда и ликвидационна стойност, при която е направен допълнителен отбив от пазарната стойност, който отразява специфичните условия на продажба, както и разходите, свързани с реализацията (разходи за брокерски комисионни и други). В настоящата оценка най – подходящ считам : **сравнителния подход и Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи**

8 ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ :

8.1. Местоположение и описание на района :

Имотът се намира в източната част на м."Башчардак". Непосредствено разположен на главен път Сливен - Чинтулово и "ДЕМ БРАДЪРС", на около 200м западно от "Банско шосе". Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура. За самия имот достъпността е много добра.

Приблизителни GPS координати на имота:
42.65514512577725, 26.321313826491096



Карта с местоположението на обекта

8.2. Описание на обекта :

1 кв.м от Поземлен имот с идентификатор № 67338.437.427, област Сливен, община Сливен, гр. Сливен, м. Баш чардак, ид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, НТП За земеделски труд и отдых (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ), приравнена към IV-та категория, с площ 1111 кв.м, стар номер 2801

Представлява земеделска земя, без предоставена информация за категорията и приравнена към IV-та. Имотът е без настилка, ограждане и комуникации. Като 400/1111 ид.части са собственост на "ФЕНИКС-2004" ЕООД, а 711/1111 ид.части са собственост на Община Сливен. В момента на изготвяне на оценката, тече процедура по разделянето на имота на два нови, както следва: Поземлен имот с идентификатор № 67338.437.731, с проектна площ 711кв.м. и Поземлен имот с идентификатор № 67338.437.751, с проектна площ 400 кв.м.

9 ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ :

Приложим стандарт при изготвяне на оценката - БСО.

Дефиниции:

- Недвижими имоти - в БСО под понятието „недвижими имоти“ се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.
- Поземлен имот - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.
- Урегулиран поземлен имот - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

За оценяването на недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в БСО:

- Сравнителен подход - извежда стойност, като сравнява обекта с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична пазарна информация.
- Приходен подход – извежда стойност, като привежда бъдещи парични потоци към единна настояща капиталова стойност. Стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права.
- Разходен подход – извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбиви.
- За земеделски земи - по Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи - чл.1, т.2 – цената на земята по § 4а;4б и 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ с начални цени и коефициенти за диференциране по чл.3 и чл.4 от наредбата

9.1. Земя :

Сравнителен подход - извежда стойност, като сравнява обекта с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична пазарна информация. За целта са използвани данни от кантори за недвижими имоти и интернет сайтове за продажбите на подобни обекти, приложени в отделно приложение към оценката. Изчисленията са направени при отчитане на отклоненията в качествата на оценявания недвижим имот спрямо аналозите. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти се прилагат подходящи корекционни коефициенти. Отчетено е влиянието на офертност, местоположение, квадратура, състояние, подобрения, комуникации и други, като окончателната стойност е изведена като средноаритметична. При липса на достатъчно подходящи аналози в населеното място се ползват данни от региона.

По Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи - чл.1, т.2 – цената на земята по § 4а;4б и 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ с начални цени и коефициенти за диференциране по чл.3 и чл.4 от наредбата

9. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА :

Пазарната стойност на обекта, изчислена по Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи е дадена в Приложение 1

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

Пазарната стойност на оценявания обект към деня на оценката е определена както следва

за 1 кв.м от имота

№	Методи	Пазарни стойности /лв/	тегловни коэффициенти
1	Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи	0.69	0
2	Сравнителен подход	20.87	1
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ в лева	21	
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ в евро	10	

Изчисленията по Наредбата са приложени само информативно.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители за обект :

1 кв.м от Поземлен имот с идентификатор № 67338.437.427, област Сливен, община Сливен, гр. Сливен, м. Баш чардак, ид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, НТП За земеделски труд и отдиш (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ), приравнена към IV-та категория, с площ 1111 кв.м, стар номер 2801

Оценителят, съставил настоящия Доклад декларира, че

Не е в трудово правоотношение и не е свързано лице по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;

Както оценителят, така и свързаните с него лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;

Ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали ми известни в процеса на работа по оценката;

Полученото от възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на обекта, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-дълбоки познания.

24.09.2025г

гр.Сливен

ОЦЕНИТЕЛ :

/ инж. Мариета Петкова /

Таблица за определяне на пазарната стойност на имотите по Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи

Приложение № 1

[illegible]

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

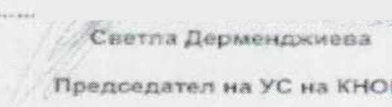
Per. № 810100511 от 26 октомври 2017 год.

МАРИЕТА **ТЕТКОВА**

родена на 03 октомври 1970 год. в гр. Сливен, община Сливен

ЗА ОЦЕНКА
земяделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 7 от 23 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.


Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 900300229 от 10 март 2017 год.

„ОЦЕНИТЕЛСКА КОМПАНИЯ” ООД

гр. Сливен, пл. „Александър Стамболийски” № 1, община Сливен

ЕИК 204445156

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
земеделски земи и трайни насаждения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол - Протоколни решения от 10 март 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

.....
Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ