ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ
ОБЛАСТ С АДМИНИСТРАТИВЕН ЦЕНТЪР - ПЛОВДИВ
Гр. Съединение, ул. "6-ти септември" № 13, www.saedinenie.org
тел.: 0318/2-39-21, факс:0318/2-35-17,email: oba_saedinenie@abv.bg

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
гр. СЪЕДИНЕНИЕ
Изх. № 08-00-162
28.10.26 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СЪЕДИНЕНИЕ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ „СЪЕДИНЕНИЕ"
Вх. №: 147
28.10.2026 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Георги Любенов Руменов –Кмет на Община Съединение

Относно: Учредяване право на строеж, за изграждане на жилищна сграда в недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 70528.501.58, целият с площ 513 кв. м., с НТП „Ниско застрояване (до 10 м.)", по КККР на гр. Съединение, общ. Съединение.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Съединение е постъпило заявление от Владислав Лазаров, за учредяване право на строеж за изграждане на жилищна сграда със застроена площ до 100 кв. м. в поземлен имот с идентификатор 70528.501.58, находящ се в гр. Съединение.

ПИ с идентификатор 70528.501.58 е частна общинска собственост. Целият е с площ 513 кв. м. с НТП „Ниско застрояване (до 10 м.)". По предходен (регулационен) план имотът представлява УПИ Х-501.58, жил. застр., квартал 105а. За него има съставен АЧОС № 1408/29.10.2025 г., вписан в Служба по вписванията – Пловдив. Имотът се намира в широката централна част на града, в жилищен район с добре развита инфраструктура. Формата му е правилна и е подходящ за самостоятелно ползване и застрояване.

Съгласно чл. 37, ал. 1 от ЗОС, учредяването на право на строеж се извършва след решение на общински съвет, от кмета на общината, след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Извършването на разпоредителна сделка с ПИ с идентификатор 70528.501.58 по КККР на гр. Съединение, чрез учредяване право на строеж не е включено в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост на Община Съединение за 2026 година, което налага същата да бъде актуализирана, в случай че бъде взето решение за това.

За определяне на справедлива пазарна стойност за възмездното учредяване право на строеж за изграждане на жилищна сграда, със застроена площ до 100 кв. м., е изготвена пазарна оценка, чиято стойност е в размер на 5 100,00 € (пет хиляди и сто евро). Данъчната оценка на това право е в размер на 491,20 € (четиристотин деветдесет и едно евро и двадесет цента).

Във връзка с гореизложеното, в случай, че намерите за целесъобразно, предлагам на Общински съвет следния проект за

Р Е Ш Е Н И Е:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9, чл. 34, ал. 4 и чл. 37, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 35, ал. 1, т. 3 и ал. 2 и чл. 44, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 135/22.12.2017г., Протокол № 17 на Общински съвет Съединение, изменена и допълнена с Решение № 2/11.01.2018г., Протокол № 1, Общински съвет Съединение

РЕШИ:

1. Актуализира Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост на Община Съединение за 2026 г., приета с Решение № 27/ 29.04.2026г., Протокол № 6 на ОбС Съединение, като в Раздел III *„Описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба за внасяне като непарична вноска в капитала на търговските дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия”* от Програмата, в Подраздел III – „Имоти, върху които Община Съединение има намерение да учреди ограничени вещни права”, в т. 1 **се добавя нова т. 1.12.: „Учредяване право на строеж, за изграждане на жилищна сграда в ПИ № 70528.501.58, с площ 513 кв. м. по КККР на гр. Съединение”.**

2. Дава съгласие за разпореждане с недвижим имот – частна общинска собственост, а именно ПИ с идентификатор **70528.501.58** (седемдесет хиляди петстотин двадесет и осем, точка, петстотин и едно, точка, петдесет и осем), с площ 513 кв. м. (петстотин и тринадесет квадратни метра), НТП „Ниско застрояване (до 10м.)“ по КККР на гр. Съединение, общ. Съединение, чрез учредяване възмездно право на строеж в този имот, за построяване на жилищна сграда с разгърната застроена площ (РЗП) до 100 кв. м. (сто квадратни метра).

3. Приема и одобрява изготвената пазарна оценка за учредяване право на строеж в горепосочения имот, за изграждане на жилищна сграда с РЗП до 100 кв. м., в размер на 5 100,00 € (пет хиляди и сто евро).

4. Възлага на Кмета на Община Съединение да проведе публичен търг за учредяване възмездно право на строеж за построяване на жилищна сграда с разгърната застроена площ до 100 кв. м. в посочения в т. 2 от настоящото решение имот, при начална тръжна цена в размер на 5 100,00 € (пет хиляди и сто евро), по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Съединение.

5. Определя депозит за участие в процедурата, в размер на 50 % /петдесет процента/ от началната тръжна цена.

6. Плащането на достигнатата крайна цена, ведно със законоустановените данъци, такси и всички други разноски, изчислени върху нея, се дължат от купувача на правото на строеж по т. 2., като не се допуска плащане с непарични платежни средства.

7. Упълномощава Кмета на общината да сключи договор за учредяване възмездно право на строеж със спечелилия процедурата участник.

Кмет на Община Съединение:
/Ге[redacted] Руменов/

ХГ

Заличено 05.10.26

ДО

КМЕТА НА

ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ

[redacted] Администрация
гр. СЪЕДИНЕНИЕ
Вх. № 94-00-1430
05.10.2026 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Владислав Лазаров

адрес: гр. Съединение, ул. „Теменуга“ № 16

тел.: 0894 468686

ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми бъде позволено да построя жилищна сграда в общински имот с идентификатор 70528.501.58, намиращ се в гр. Съединение, ул. „Стоян Средев“.

Предвижданията за бъдещото строителство са за строеж от 100 кв. м., едноетажно застрояване.

Надявам се да удовлетворите молбата ми.

С уважение,

Владислав Лазаро[redacted]

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

[redacted]

ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ ОБЛАСТ ПЛОВДИВСКА

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Руменов
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВ

(име, фамилия)

АКТ N:1408
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНО

Регистър: 2
Досие: 1408-00-492

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	29.10.2025г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 59, ал.1 и ал. 2 от ЗОС.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 70528.501.58 /седемдесет хиляди петстотин двадесет и осем, точка, петстотин и едно, точка, петдесет и осем/, с площ 513 кв. м. (петстотин и тринадесет квадратни метра), Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, НТП: Ниско застрояване /до 10 м./, по КК и КР на гр. Съединение, общ. Съединение, обл. Пловдив, одобрени със Заповед № РД-18-194/20.12.2023г. на Изп. д-р на АГКК.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	обл. Пловдив, общ. Съединение, гр. Съединение, ПИ № 70528.501.58.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	ПИ № № 70528.501.30; 70528.501.59; 70528.501.3526; 70528.501.3524 и 70528.501.3537.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	2 095,60 лв. /две хиляди деветдесет и пет лева и шестдесет стотинки/.

ВЯРНО С

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма.
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 428/03.06.2008г., вписан с вх. рег. № 16006/12.06.2008г., Акт № 45, том 50, в Агенция по вписванията - Пловдив.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ
Имотът се управлява от Кмета на общината, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ
Мария Димитрова Чобанова - специалист в Д-я ТСПГСЕУСДД [redacted]

Подп [redacted]

11. ЗАБЕЛЕЖКИ
Предишен идентификатор: 70528.501.2939. Номер по предходен план: квартал: 105а, парцел: XVI-501.58, жил. застрояване.

Приложения:
1. АЧОС № 428/03.06.2008г., вписан с вх. рег. № 16006/12.06.2008г., Акт № 45, том 50, в Агенция по вписванията - Пловдив;
2. Скица № 15-2792716/18.10.2025г. от СГКК - Пловдив;
3. Удостоверение за данъчна оценка, с изх. № 6615028224/27.10.2025г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА [redacted]

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2792716-18.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **70528.501.58**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Съединение**, общ. **Съединение**, обл. **Пловдив**, одобрени със **Заповед №РД-18-194/20.12.2023 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

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

Адрес на поземления имот: **гр. Съединение**

Площ: **513 кв.м**

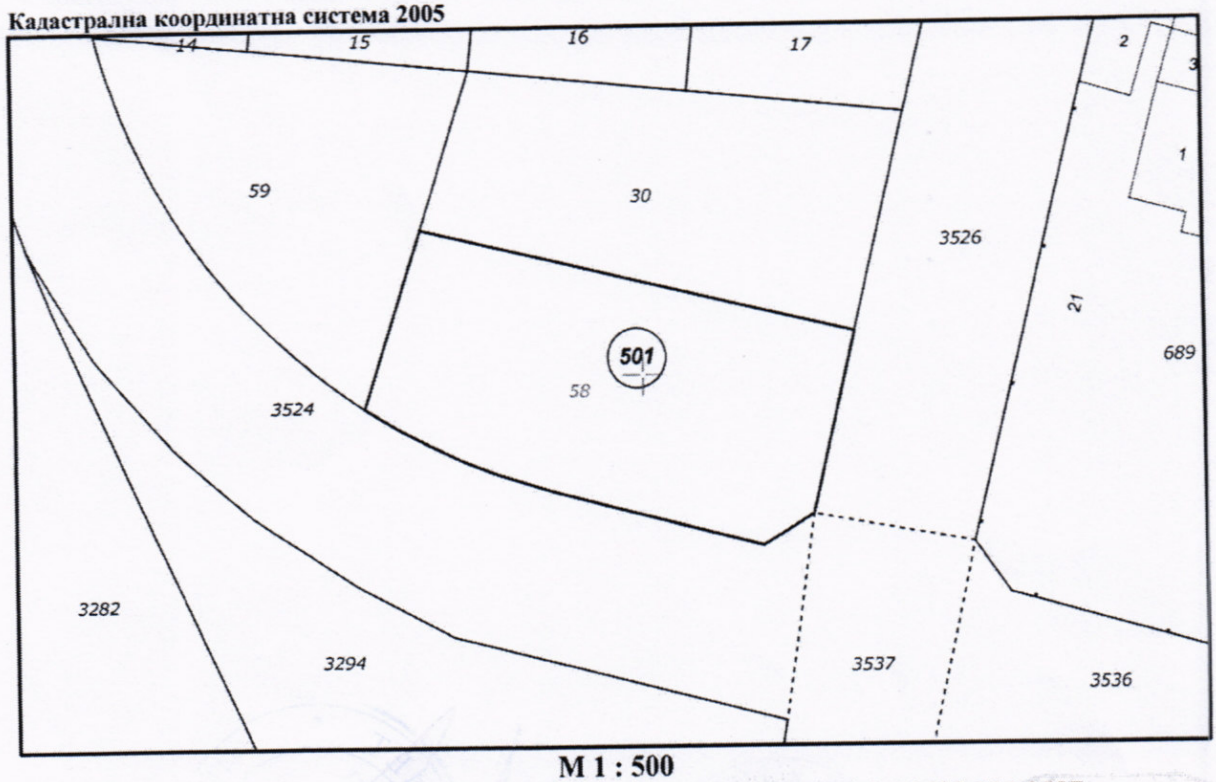
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **70528.501.2939**

Номер от предходен план: **квартал: 105а, парцел: XVI-501.58, жил.застр.**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **70528.501.30, 70528.501.59, 70528.501.3526, 70528.501.3524, 70528.501.3537**

Собственици по данни от КРНИ:

000471640, ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ

Скица **№15-2792716-18.10.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-813939-16.10.2025 г.**
Код за достъп: **ccc4d4e3d38b**

КМЕТ
ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: [redacted]
Дата: 20.10.2025 г. Подпис: [redacted]

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 45, том 50, рег. 16006, дело 12312 от 12.06.2008г., вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - ГР.ПЛОВДИВ

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: [redacted]

Дата: 20.10.2025г. Подпис: [redacted]

Скица №15-2792716-18.10.2025
издадена въз основа на
Заявление №01-813939-16.10.2025 г.
Код за достъп: ccc4d4e3d38b

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

[redacted]

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
18.10.2025 02:22:57

ОБЛАСТ ПЛОВДИВ
ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ
ОТДЕЛ АПИОФМПМТС
4190 гр.СЪЕДИНЕНИЕ бул.6-ТИ СЕПТЕМВРИ N: 13

Изх. № 6615029698 / 20.10.2026 г.
РНУ: be4de4ed-64ab-4f9d-9b4d-2b55fab61fcf

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 СЪЕДИНЕНИЕ

ЕИК по БУЛСТАТ 000471640

Адрес за кореспонденция
бул. 6-ТИ СЕПТЕМВРИ № 13, гр. СЪЕДИНЕНИЕ 4190

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6615F22819, находящ се в 4190 гр.СЪЕДИНЕНИЕ , планоснимачен номер 501.58 от 2023 квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през 2023 г., идентификатор на поземления имот 70528.501.58

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Жилище , ет. 1 идентификатор:	1/1	100,00			491,20	960,70

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 20.10.2026 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 491.20 € / 960.70 лв. словом: ЧЕТИРИСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДНО ЕВРО И 20 ЕВРО ЦЕНТА / ДЕВЕТСТОТИН И ШЕСТДЕСЕТ ЛЕВА И 70 СТОТИНКИ
за 1/1 идеална част от него 491.20 € / 960.70 лв. словом: ЧЕТИРИСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДНО ЕВРО И 20 ЕВРО ЦЕНТА / ДЕВЕТСТОТИН И ШЕСТДЕСЕТ ЛЕВА И 70 СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ - собственик	000471640	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).

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

КМЕТ * ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ

Настоящото се издава по искане Вх. № 6615029698/20.10.2026 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ , актуални към 20.10.2026 г.

Подпис: [redacted]
Издал: [redacted] Кръстева Дикова

ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ * ОБЛ. ПЛОВДИВСКА *

[redacted]

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ
Георги Любенов Руменов
ПЛОВДИВ

О Ц Е Н И Т Е Л С К И Д О К Л А Д

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

за жилищна сграда в незастроен урегулиран поземлен имот гр. Съединение

инж. Мария Димитрова Троянова – независим оценител

член на Камарата на независимите оценители в България,сертификат №100102636/22.12.2023 г.
GSM 0887 774982
email: mdtroyanova@gmail.com

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ЗА ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ПОСТРОЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА СГРАДА
в ПИ с идентификатор 70528.501.58

целият с площ от 513 кв. м, квартал 105а, парцел XVI-501.58, жил.застрояване
Област Пловдив, община Съединение гр. Съединение.

5 100 €/ пет хиляди и сто евро/

[redacted]

Изготвил: инж. Мария Троянова,

/сертифициран оценител „Недвижими имоти“/

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

[redacted]

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Недвижими имоти
Регистр. № 100102636 от 22.12.2023 год.
Мария Димитрова Троянова

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ
1.1. Описание на заданието
1.2. Ограничителни условия
1.3. Информационни източници
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА
2.1. Местоположение
2.2. Правен статут
2.3. Описание на обекта
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ
3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост - функция от пазарната стойност на земята.
4. ПОДХОДИ И МЕТОДИ, ПРИЛАГАНИ В ПРОЦЕСА НА ОЦЕНЯВАНЕТО, ТЯХНОТО ДЕФИНИРАНЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА:
3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. АКТ № 1408/ 29.10.2025г. за частна общинска собственост
2. Скица №15-2792716 от 18.10.2025г
3. Заповед № РД -755 от 03.07.2025г. одобрение на проект за ПУП- ПРЗ на кв.105а по плана на гр.Съединение
4. Графична част на План за застрояване и План за регулация за кв.105а по плана на гр.Съединение

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на: ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ 70528.501.58 целият с площ от 513 кв. м, квартал 105а, парцел XVI-501.58, жил.застрояване, Област Пловдив, община Съединение гр. Съединение за построяване на жилищна сграда.

Възложител: ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ

Оценител: инж. Мария Димитрова Троянова-лицензиран независим оценител на недвижими имот рег. №100102636/22.12.2023 г. член на КНОБ.

Цел на оценката: Определяне на **справедливата пазарна стойност на възмездно право на строеж** върху поземлен имот с идентификатор **70528.501.58**, находящ се в гр. Съединение, общинска собственост, предназначено за изграждане на **жилищна сграда с разгъната застроена площ до 100 кв.м.**, съгласно заданието на Община Съединение., без представена скица- виза за проектиране и посочено петно на застрояване.

Използвана методика при изготвяне на оценката:

Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост - в зависимост от пазарната стойност на земята и Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне иа оценката: 18.10.2026 г.

1.2.Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

* Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
* Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
* Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
* Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
* Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.

Дата на оценката- Датата, към която се отнася и е валидно заключението за стойността на правото на строеж – **18.10.2026 г.**

1.3 Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- АКТ № 1408/ 29.10.2025г. за частна общинска собственост
- Скица №15-2792716 от 18.10.2025г
- Заповед № РД -755 от 03.07.2025г. одобрение на проект за ПУП- ПРЗ на кв.105а по плана на гр.Съединение

ВЯРНО С ОРИГИНАЛ
КМЕТ * НА СЪЕДИНЕНИЕ

- Графична част на План за застрояване и План за регулация за кв.105а по плана на гр.Съединение

Източници на информация: Предоставени документи, Справочна литература, Информация от агенции за недвижими имоти и интернет сайтове.

- Извършен е оглед на място на оценявания обект.
- Информация получена при оглед на имота.
- Информация за пазара на имоти аналогични на оценяваните – www.imot.bg
- Информация от текущ кадастър – АГКК- www.kais.cadastre.bg

2.ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

1.2.Местоположение

Населено място: гр. Съединение

Квартал: квартал 105а, парцел XVI-501.58, жил.застрояване с лице на ул. „Стоян Средев“ и ул. „ Ангел Кънчев“

Поддържане: много добре

Привлекателност: отлична Транспортна достъпност : отлична –

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: не;

Спирка за обществен транспорт: да

Граничи: север- квартал 105а, парцел XV-501.30, жил.застр, от юг-улица, от изток: улица;от запад: квартал 105а , парцел XVII-501.59, жил. застр.

В квартала преобладава жилищно застрояване .

2.2 Правен статут

Съгласно: Акт № 1408/ 29.10.2025г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Съединение. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

Незастроен ПИ с идентификатор 70528.501.58 целият с площ от 513 кв. м, парцел XVI-501.58, жил.застрояване,кв. 105а

С проект за ПУП-ПРЗ от кв.105а по плана на гр.Съединение, Заповед № РД-755 от 03.07.2025г. и Протокол № 4 от 22.05.2025г. на ОЕСУТ при Община Съедининие.

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост / чл. 102, ал.1/ - изразено във функция от пазарната стойност на земята.

Ц пс = 0,25 х Цз кор х (1 + F/2S)

Където:

ВЯРНО С ОРИГИН

Ц пс - стойност на правото на строеж

Цз кор - коригирана пазарна стойност на земята

F – разгъната застроена площ (бруто), площ на сградата, определенена съобразно размера на застрояване и етажността, съгласно застроителния и регулационен план

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.За изготвянена пазарната стойностна правото на строеж за взет под внимание следните технически параметри:

Площ на земята – 513кв.м.

* Плътност на застрояване – мах 60% (308кв.м.)
* Кинт -1,2
* Застроена площ – 308 кв.м.
* Разгъната застроена площ – 616кв.м. Ще се учредява право на строеж за жилищна сграда на **площ от 100кв.м.**
* Етажност – 2 ет. /Ниско застрояване – до 10м./

При извършване на оценката на правото на строеж за оценявания имот е установено, че към датата на оценката не е предоставена информация и не е налично конкретно инвестиционно проектиране, одобрено строително петно или друга документация, определяща точно застроената площ (ЗП) на бъдещата сграда.

В действащия **ПУП-ПРЗ** за имота са определени основните устройствени показатели, а именно максимална **плътност на застрояване – 60%** и **коефициент на интензивност на застрояване (КИНТ) – 1,20**

При площ на поземления имот **513,00 кв.м.** максимално допустимата застроена площ, определена по показателя за плътност на застрояване, е:

ЗПmax = 513,00 × 60% = 308 кв.м.

Максимално допустимата разгъната застроена площ, определена по показателя КИНТ, е:

РЗПmax = 513,00 × 1,20 = 616 кв.м.

Следва да се отбележи, че посочените **616 кв.м.** представляват максимално допустима застроена площ при пълно използване на показателя за плътност, но не представляват конкретно определено строително петно. Реалната ЗП на бъдещата сграда може да бъде по-малка в зависимост от конкретното ситуиране на сградата, изискванията за отстояния, линиите на застрояване, конфигурацията на имота, изискванията за озеленяване и останалите ограничения, произтичащи от действащия ПУП-ПРЗ и приложимите нормативни изисквания.

Същевременно, при липса на одобрен инвестиционен проект и конкретно определена ЗП на сградата, **не е налице фактическа основа за определяне на конкретна РЗП въз основа на действително проектирано застрояване**.

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛ

В конкретния случаи правото на строеж се отстъпва за жилищни нужди за изграждането на жилищна сграда. Правото на строеж е в зависимост от разгънатата застроена площ на бъдещата сграда и площа на УПИ в които ще се строи сградата. **Като имаме в предвид, че оценяваното право на строеж е в УПИ в които се отстъпва правото на строеж е за много малка застроена площ, то определяме цена за право на строеж за 1 кв.м. в размер на – 51€./м2.**, съобразено със ЗП на бъдещото застрояване и площа на УПИ или ЗП от 100 кв.м. х 51€ = **5 100€.**

Имотът е ъглов и има лице към две улици, не се прилага корекция

Забележка: Окончателното право на строеж ще се изравни след одобряване на работните проекти за сградата. При разлика от РЗП от 100 кв.м., или се доплаща или се възстановява надвзетата сума.

Този подход е възприет поради липсата на данни за конкретно строително петно и одобрен инвестиционен проект към датата на оценката и има за цел да осигури обективна и възпроизводима база за определяне стойността на правото на строеж.

4. ПОДХОДИ И МЕТОДИ, ПРИЛАГАНИ В ПРОЦЕСА НА ОЦЕНЯВАНЕТО, ТЯХНОТО ДЕФИНИРАНЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА: В настоящата оценка са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) и влезли в сила от 01.06.2018 г. При извършване на оценката по целесъобразност са приложени основните и признати подходи за оценяване – сравнителен подход и разходен подход /метод на вещна стойност/, чрез използване на метод на непосредственото сравнение. Становището за стойността за определянето на заключителната пазарна стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники за оценяване на недвижими имоти.

ПРИЛОЖЕНИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

Изготвената оценка съответства на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) и влезли в сила от 01.06.2018 г.

Българските стандарти за оценяване (БСО) са задължителни за прилагане от всички независими оценители, вписани в Регистъра на независимите оценители при КНОБ, съгласно ЗНО. При извършването на оценка, независимите оценители прилагат тези стандарти

Към оценката са приложени:

- Подробни изчисления по приложените методи на оценяване
- Представени документи от Възложителя

Обхват на доклада за оценка

В съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО):

Настъпилите в процеса на работа евентуални промени в обхвата на оценката поради допълнителна информация и нови обстоятелства, са отразени в оценката.

Стойност - База на стойността.

„Стойност" за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност" не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

База на стойността е пазарната стойност.

ВЯРНО С ОРИГИНА

КМЕТ * НА СЪЕДИНЕНИЕ

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценяваните обекти или активи. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект или 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 или актив.

При определяне на пазарна стойност водещи са единствено условията на свободен пазар.
Дефиниции:
Недвижимо имущество: всички права, интереси и ползи, свързани с притежаването на недвижим имот.
Недвижим имот: земя и всички вещи, които са естествена част от земята, например трайна растителност, минерали и вещи прикрепени към земята, като сгради и подобрения, както и всички трайни съоръжения, например механични и електрически инсталации за обслужване на сградите, включително подземни и надземни съоръжения.
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.
Брутна разгъната застроена площ – сборът от брутните площи на всички етажи, включително на използваемото подпокривно пространство /за сграда, блок или секция от сграда/, като под брутна площ следва да се разбира цялата площ, ограничена от :
Външната повърхност на фасадните стени и /или от мислените равнини, разполовяващи дебелината на вътрешните ограничаващи стени /за помещения от сграда/
Външната повърхност на фасадната стена и/или на парапета /за оградено отворено пространство/
Хоризонталната проекция от контура на покриващ конструктивен елемент /за неоградено покрито пространство/
Външната повърхност на фасадните стени и парапети /за етаж от сграда или секция от сграда/
Подходи на оценяване
За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) и влезли в сила от 01.06.2018 г. При извършване на оценката по целесъобразност са приложени основните и признати подходи за оценяване
– разходен подход, чрез използване на метод на вещната стойност,
- приходен подход, чрез използване на метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи),
- сравнителен подход, чрез използване на метод на непосредственото сравнение:
Приложени методи за оценка:

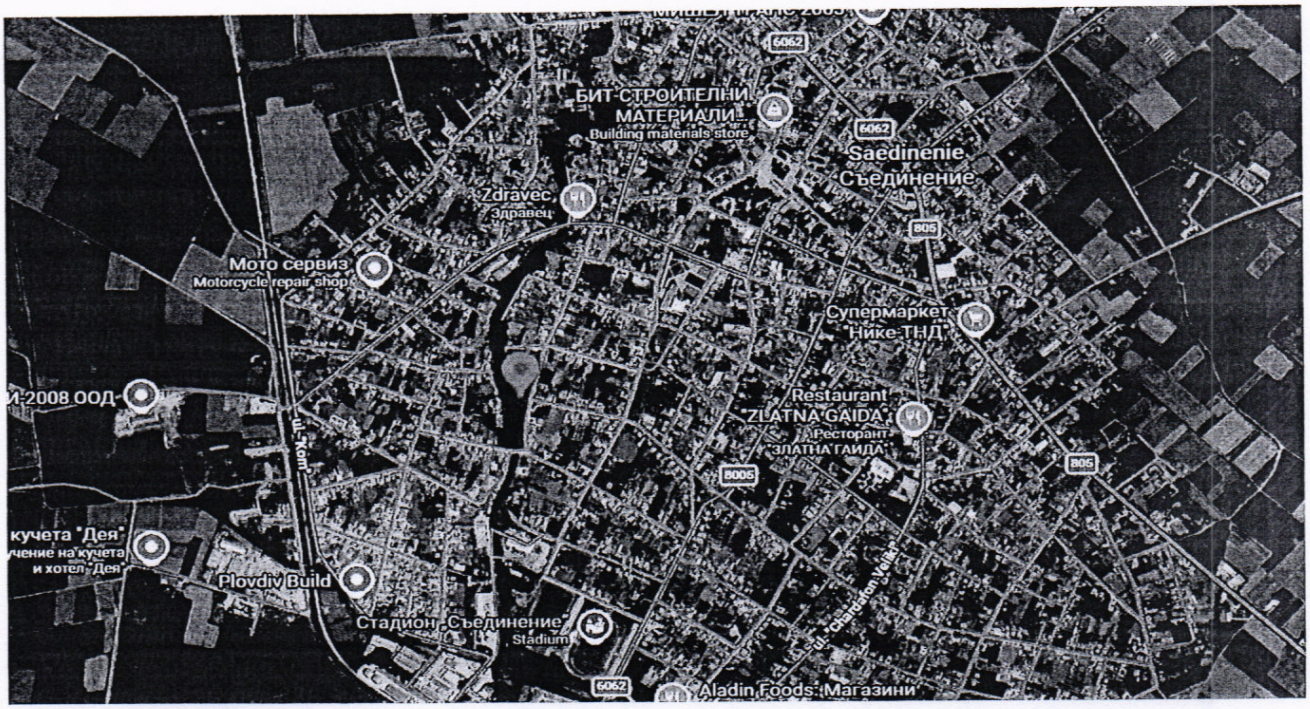
- Метод на сравнителната стойност

За определяне на пазарна стойност на **Незастроен поземлен имот с КИ № 70528.501.58,** област Пловдив, община Съединение, гр. Съединение вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 513 кв. м, XVI-501.58, жил.застрояване

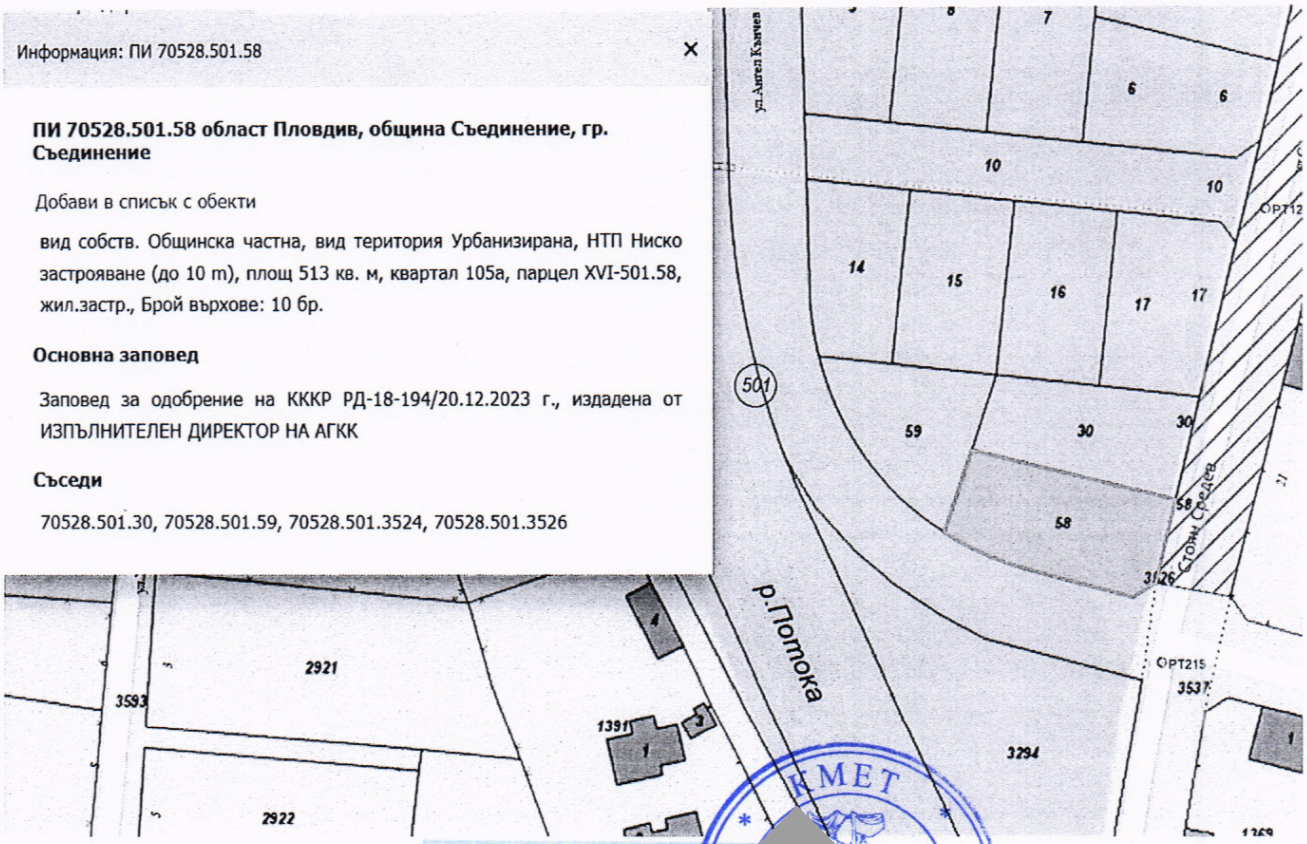
ВЯРНО С ОРИГИНА
КМЕТ * ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 70528.501.58 с площ от 513 кв. м. парцел XVI-501.58, жил.застрояване Област Пловдив, община Съединение гр. Съединение.

Google maps координати на оценявания имот: 42.269442, 24.535043



Извадка от КАИС:



ВЯРНО С ОРИГИНА
ОБЩИНА СЪЕДИНЕНИЕ

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 70528.501.58 с площ от 513 кв. м. парцел XVI-501.58, жил.застрояване Област Пловдив, община Съединение гр. Съединение.







Инженерна инфраструктура на района:

• Водопровод	не
• Канализация	не
• Електрификация	не
• Топлофикация – ТЕЦ	не
• Телефонизация и/или друга кабелна мрежа	не
• Улична мрежа с трайни пътни настилки	да

Транспортната достъпност се осъществява по асфалтиран път.

ОЦЕНКА НА ИМОТА

МЕТОДОЛОГИЯ
ПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА
Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО), приети от Камарата на независимите оценители в България и приложими от м. юни 2018 г. Приложим стандарт: БСО – част Първа и част Втора, раздел Първи – Специфики при оценка на недвижими имоти.
При оценката на право върху недвижим имот е необходимо да се идентифицира характера на правомощията, възникващи за притежателя на това право и да се отразят всички ограничения или тежести, породени от съществуването на други права върху същото имущество. Сумата от отделните

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

стойност на различните видове права върху даден имот често е различна от стойността на необремененото първостепенно право.
При оценяването на първостепенно право, което е предмет на наемно правоотношение или на право, създадено от наемно правоотношение, оценителите трябва да вземат предвид договорния наем, както и пазарния наем, ако между двата има разлики.
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 употреба".
Най-пълноценно е това ползване на актива, при което той постига своята максимална производителност и което е възможно, законово допустимо и финансово осъществимо. Най-пълноценното използване може да е продължение на съществуващото ползване на актива, или да е неговото алтернативно използване. То се определя от това какъв начин на ползване на дадения актив би имал предвид участникът на пазара при определянето на цената, която е готов да предложи за него. При определянето на най-пълноценното използване на актива следва да се вземе предвид следното:
а) за да се установи дали използването е физически възможно, следва да се прецени какво би се считало за разумно от участниците на пазара;
б) за да се спази изискването това ползване да е законово допустимо, е необходимо да се вземат предвид всички нормативни ограничения за ползването на актива, например териториално-устройствени планове, и вероятността за промени в тези ограничения;
Изискването за финансова осъществимост налага да се прецени дали едно алтернативно използване, което е физически възможно и законово допустимо, ще донесе достатъчно възвращаемост за един типичен участник, над възвращаемостта при текущия начин на ползване, след като се вземат предвид разходите по преустройството за такова ползване.

Последната конкретизация на понятието „пазарна стойност" е дадена в чл.4, параграф 76 от Европейските стардарти за оценяване /2025/ г. , а именно
…"Пазарна стойност по отношение на недвижим имот означава очакваната сума, по която на датата на определянето на оценката му имотът може да бъде прехвърлен между желаещи да встъпят в сделка продавач и купувач като необвързани помежду си страни след подходящо проучване на пазара, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда"
За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в БСО:
Сравнителен подход - извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова 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. При инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот.
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.
В дадения случай, считам за подходящо приложението на Сравнителния подход.
Сравнителен подход
Подходът се базира на сравняване на оценявания обект с идентични реално съществуващи недвижими имоти. Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики, идентични с тези на други предлагани на пазара земи или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.
Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.
При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по реални сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава"), респ. пазарно търсене (цени „купува"). Международните стандарти за оценяване от 2017 г. се допускат използването на оферти при прилагане на сравнителния подход за формиране на стойността. В стандартите този метод на оценка е наречен „Метод на ориентировъчните публично търгувани аналози". Той се базира на информация за публично търгувани аналози, които са еквивалентни или сходни на оценявания актив, за да се извлече индикация за стойност. Този метод е подобен на метода на аналогичните сделки. Между тях има обаче няколко разлики, поради обстоятелството, че пазарните аналози се търгуват публично, докато информацията за реалните сделки поне за България не е публично достъпна. Трябва да се има предвид следното:
Оценъчните показатели/сравнимите данни са налични към дата на оценяване, в публикувани документи със свободен достъп е налична подробна информация относно пазарните аналози, и информацията, съдържаща се в публикуваните документи, е изготвена в съответствие с широко прилагани счетоводни стандарти.
Освен това оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции ако се налагат за отчитане на различията между оценявания актив и публично търгуваните аналози.
Сравнителният подход е подходящ при следните случаи:
• разполагаме с достоверни данни за действителни сделки с идентични или сходни/подобни на оценявания обект/актив – недвижим имот;
• разполагаме с достоверни данни за идентични или сходни на оценявания обект/актив – недвижим имот, които са активно търгувани в условията на текущата (към датата на оценката) икономическата среда, в т. ч. данни от оферти при условията, описани по-горе, както и данни от предварителни договори за покупко-продажба. Наличието на ДДС в посочените цени също би следвало да се отчита;
• обектът и предметът на оценката са обичайни и сделки за покупко- продажба с подобни на оценявания обект са чести в условията на конкретната пазарна обстановка.
В дадения случай се използва посредствено сравнение, като се правят корекции по отношение на характеристики на актива, които биха могли да повлияят върху неговата стойност, като:
Местоположение – анализира се как влияе върху стойността на обекта по отношение на сравнимите аналози.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 70528.501.58 с площ от 513 кв. м. парцел XVI-501.58, жил.застрояване Област Пловдив, община Съединение гр. Съединение.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА:

Незастроен поземлен имот с КИ № 70528.501.58, област Пловдив, община Съедининие, гр. Съединиение вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 513 кв. м, квартал 105а, парцел XVI-501.58

26 163 € /двадесет и шест хиляди сто шестдесет и три евро./

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ :

Крайна оценка на правото на строеж::

учредяване право на строеж в ПИ с идент. 70528.501.58, целият с площ 513 кв. м, квартал 105а, парцел XVI-501.58, гр- Съединение за построяване на жилищна сграда.

5 100 €/ пет хиляди и сто евро /

[redacted]

18.10.2026 г.

Изготвил: инж. Мария Троянова,

/сертифициран оценител „Недвижими имоти“/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Недвижими имоти
Регистр. № 100102636 от 22.12.2023 год.
Мария Димитрова Троянова

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/ Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.

[redacted]

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Недвижими имоти
Регистр. № 100102636 от 22.12.2023 год.
Мария Димитрова Троянова

[redacted]