

ИЗХ. № 05 00-136/01.09.2026г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ТРЯВНА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ТРЯВНА
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
258/01.09.2026г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
От Денчо Веселинов Минев
Кмет на Община Трявна

ОТНОСНО: Определяне цена за продажба на поземлен имот с идентификатор 73403.501.154, находящ се в гр. Трявна, община Трявна.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 136 / 30.10.2025 год. Общински съвет – Трявна е дал съгласие за продажба, без провеждане на публично оповестен конкурс или публичен търг на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ: **Поземлен имот с идентификатор 73403.501.154 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, сто петдесет и четири), с площ на имота 640 (шестотин и четиридесет(кв.м.). Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (10 м). Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: няма, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-21 / 12.05.2010 год. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър – София, при граници: ПИ с идентификатор 73403.501.2894 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, две хиляди осемстотин деветдесет и четири) – запад, ПИ с идентификатор 73403.501.2897 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, две хиляди осемстотин деветдесет и седем) – юг, ПИ с идентификатор 73403.501.153 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, сто петдесет и три) – изток, ПИ с идентификатор 73403.501.134 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, сто тридесет и четири) – север, с адрес на поземления имот гр. Трявна, ул. „Светушка“ № 1, на **Марина Борисова Алексиева и Диляна Койчева Христова**, в качеството им на законни собственици на построената в имота сграда.**

Данъчната оценка на имота е в размер на 3385.00 EUR.

Изготвена е оценка от оценител на имоти в размер на 9590.00 EUR, без ДДС.

Във връзка с гореизложеното предлагам на Общински съвет – Трявна да вземе следното

РЕШЕНИЕ :

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 33 от НРПУРОИ,

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ТРЯВНА

РЕШИ :

1. Определя цена от 9590.00 (девет хиляди петстотин и деветдесет) EUR, без ДДС (11 508.00 единадесет хиляди петстотин и осем EUR с ДДС), за продажба, без

провеждане на публично оповестен конкурс или публичен търг на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ: **Поземлен имот с идентификатор 73403.501.154 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, сто петдесет и четири)**, с площ на имота 640 (шестотин и четиридесет(кв.м.). Трайно предназначение на територията: **урбанизирана**. Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване** (10 м). Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: няма, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-21 / 12.05.2010 год. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър – София, при граници: ПИ с идентификатор 73403.501.2894 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, две хиляди осемстотин деветдесет и четири) – запад, ПИ с идентификатор 73403.501.2897 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, две хиляди осемстотин деветдесет и седем) – юг, ПИ с идентификатор 73403.501.153 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, сто петдесет и три) – изток, ПИ с идентификатор 73403.501.134 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, сто тридесет и четири) – север (АОС № 1597 / 06.11.2025 год.), с адрес на поземления имот: гр. Трявна, ул. „Светушка“ № 1, на **Марина Борисова Алексиева** с постоянен адрес гр. София, ж.к. „Младост“ № 2 203, вх. 8, ет. 8, ап. 182 и **Диляна Койчева Христова** с постоянен адрес гр. Трявна, ул. „Светушка“ № 1, вх. „А“, в качеството им на законни собственици на построената в имота сграда.

2. Възлага на кмета на общината да издаде заповед и сключи договор за продажба.

3. Договорът за продажба по т. 1 от настоящото решение да бъде сключен в двумесечен срок, след влизане в сила на заповедта по чл. 35, ал. 6 от ЗОС, чл. 37, ал. 5 от НРПУРОИ и след представяне на платежни документи на цената на имота и 3 % данък по ЗМДТ.

ДЕНЧО МИНЕВ

Кмет на община Трявна

Съгласувал:

адв. Елена Колас

Юрист на община Трявна

Съгласувал:

Стеляна Бонева

Директор дирекция УТЕОС

Изготвил:

Елка Бонева

Старши специалист УРОИ

ПО ТОЧКА ПЪРВА

Предложение относно допълнение на Програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2025 год. Продажба на имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 73403.501.154, находящ се в гр. Трявна, ул. „Светушка“ № 1, община Трявна.
Вносител: Кметът на общината

РЕШЕНИЕ № 136

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 3 от ЗОС, чл. 37, ал. 2 от НРПУРОИ, Общински съвет Трявна

РЕШИ:

1. Дава съгласие за продажба, без провеждане на публично оповестен конкурс или публичен търг на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ:

Поземлен имот с идентификатор 73403.501.154 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, сто петдесет и четири), с площ на имота 640 (шестстотин и четиридесет кв.м.). Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (10 м). Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: няма, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-21 / 12.05.2010 год. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър – София, при граници: ПИ с идентификатор 73403.501.2894 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, две хиляди осемстотин деветдесет и четири) – запад, ПИ с идентификатор 73403.501.2897 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, две хиляди осемстотин деветдесет и седем) – юг, ПИ с идентификатор 73403.501.153 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, сто петдесет и три) – изток, ПИ с идентификатор 73403.501.134 (седемдесет и три хиляди четиристотин и три, точка, петстотин и едно, точка, сто тридесет и четири) – север, с адрес на поземления имот гр. Трявна, ул. „Светушка“ № 1, на Марина Алексиева и Диляна Христова, в качеството им на законни собственици на построената в имота сграда.

2. Възлага на Кмета на Община Трявна да издаде заповеди и сключи договори за продажбата по т. 1 от настоящото решение, след приемане на оценка от Общински съвет – Трявна.

Решението е прието с поименно гласуване с 16 гласа „за“, 0 „против“, 0 „въздържал се“.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ТРЯВНА

/ ЗЛАТКА ДОНЕВА-ПАНЕВА /



ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ТРЯВНА

ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж. Добромир
Пиналов, оценител на недвижими имоти със
Сертификат за оценителска правоспособност
рег. №100100883 от 14.12.2009г. на КНОБ.

**ДОКЛАД
ЗА
ПАЗАРНА ОЦЕНКА**

ОТНОСНО: Определяне на *пазарна
стойност* към датата на оценката на:

**Застроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с
идентификатор 73403.501.154, с площ
640 кв.м, трайно предназначение на
територията: Урбанизирана, Начин на
трайно ползване: Ниско застрояване /до
10м/, с адрес на поземления имот: гр.
Трявна, ул. "Светушка" №1.**

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

08.06.2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	2
1.1. Описание на заданието	2
1.2. Ограничителни условия	2
1.3. Информационни източници	3
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	4
2.1. Местоположение	4
2.2. Описание на земята	4
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ	5

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за частна общинска собственост №1597 от 06.11.2025г.;
2. Скица на поземлен имот №15-2013328-23.09.2025г., издадена от АГКК;
3. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК изх. №57040000216 – 08.06.2026г., издадено от община Трявна;
4. Сертификат за оценителска правоспособност рег. №100100883 от 14.12.2009г. от Камара на независимите оценители в България.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот:

Застроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 73403.501.154, с площ 640 кв.м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10м/, с адрес на поземления имот: гр. Трявна, ул. "Светушка" №1.

Възложител: Община Трявна.

Оценител: инж. Добромир Пиналов, гр.Габрово, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност рег. №100100883/14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България.
Тел. 0886457295, E-mail: dobri_gb@abv.bg

Цел на оценката: Определяне на пазарна стойност на недвижимия имот, която да послужи като база за вземане на управленски решения за продажба.

Методи на оценка: При извършване на оценката по целесъобразност е приложен:

Метод на пазарните сравнения.

Дата на извършен оглед на обекта: 04.06.2026 г.

Дата на оценката: 08.06.2026 г.

1.2. Ограничителни условия

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

- Оценителят изготвил оценката, не предявява никакви претенции към собственика на оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- 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.
- Оценителят лично е посетил оценявания имот и извършил огледа.

- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето й.

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 за частна общинска собственост №1597 от 06.11.2025г.;
- Скица на поземлен имот №15-2013328-23.09.2025г., издадена от АГКК;
- Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК изх. №57040000216 – 08.06.2026г., издадено от община Трявна;
- Извършен оглед на място на оценяваният обект;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект за последните 12 месеца;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителят.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният недвижим имот попада в северната част на гр. Трявна, кв. „Светушка“, улица „Светушка“ №1.

Функционален тип на населеното място – III-ти функционален тип съгласно Единния класификатор на административните и териториални единици в РБългария.

Строителна зона – II-ра зона, съгласно зонирването на Общински съвет Трявна.

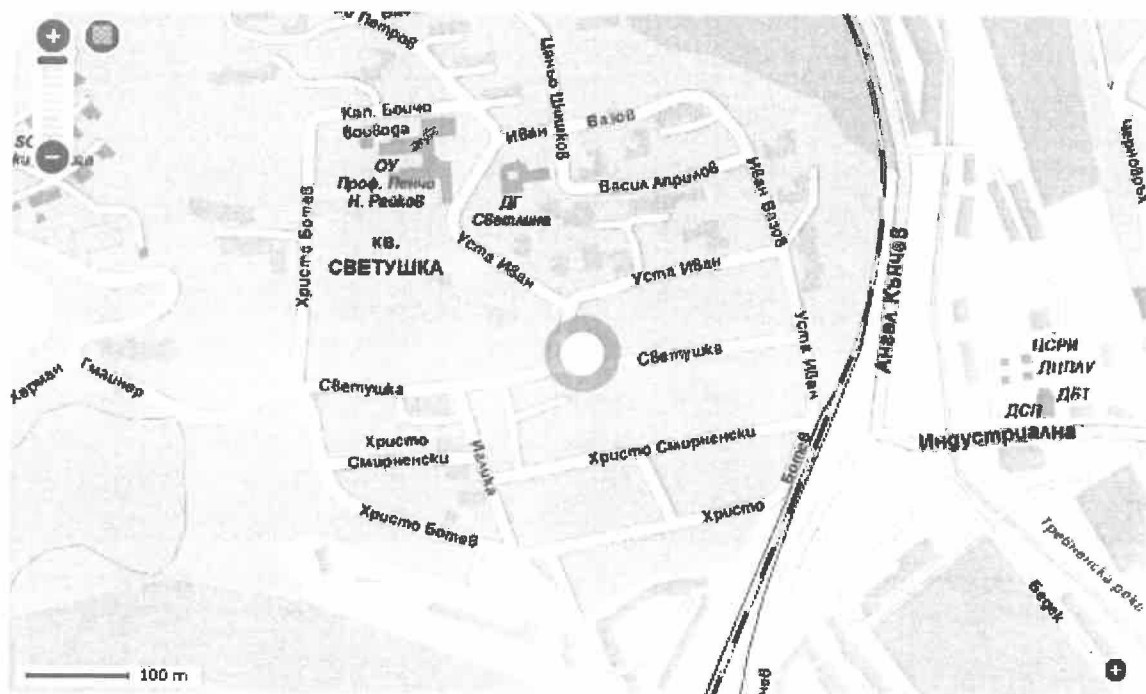
Преобладаващо застрояване – нискоетажно жилищно застрояване.

Инженерна инфраструктура – добре развита. Изградени и в достатъчна степен са електроснабдителната, водоснабдителната и канализационната мрежи.

Социална инфраструктура – задоволителна, налични са само обекти за задоволяване на ежедневните нужди на живущите в района. Имотът отстои на около 1 км от същинския административен и търговски център със своята интензивна обслужваща сфера.

Транспортна достъпност – много добра. Добре развита улична и алейна мрежи. Имотът е достъпен от прилежащата му улица „Светушка“.

Екологични показатели – добри.



2.2. Описание на земята

Оценяваният имот представлява ЗАСТРОЕН поземлен имот с идентификатор 73403.501.154 по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Трявна.

Предишен идентификатор: няма.

Площ: 640 кв.м.

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана.

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 м./

Теренът е отреден за жилищно строителство.

Имотът е застроен в него попада следната сграда:

Сграда с идентификатор 73403.501.154.1 със застроена площ 100 кв.м, брой етажи: 3, с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна.

Граници на имота: 73403.501.2894; 73403.501.2897; 73403.501.153; 73403.501.134 ;

Идентификатор: ПИ 73403.501.154

ПИ 73403.501.154 област Габрово, община Трявна, гр. Трявна, Светушка №1

Дружество с ограничена отговорност

вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м), площ 640 кв. м, Брой етажове: 3 бр

Основни заповед

Заповед за одобрение на КЖКР #Д-18-21/12.05.2010 г., издадена от ИЗЪПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГ КЖ

Съседи

73403.501.134, 73403.501.153, 73403.501.2894, 73403.501.2897



3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

За определяне пазарната стойност на земята е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр.Габрово и гр.Трявна. Получените данни, базиращи се на извършени сделки със земи и предложения за продажба на незастроени имоти в района са в диапазона 20 евро/кв.м. – 30 евро/кв.м. в зависимост от местоположението на имота, големината на поземления имот и степента на изграденост на инженерната инфраструктура.

Имайки в предвид, че застрояването в оценявания имот е извършено, оценителят е определил стойност на земята:

Местоположение и описание	Офертна цена, EUR	Площ, кв.м	Ед. цена, EUR	Коеф.на съответствие	Коригирана ед.цена, EUR
Вид имот: ПАРЦЕЛ, Цена: 18 406.51 €/36 000 лв. област Габрово, район: гр. Трявна, под район: Стояновци, Площ: 607 кв.м, Година на строителство: За жил.строителство, парцел 607 кв. м с бунгало в кв. Стояновци, Трявна. Имотът е слънчев, с достъп от асфалтов път и в близост до живописна рекичка. В регулация. Отличен избор за строителство на къща сред спокойствие и красива природа! Продавач: Тел.:0896370408, http://dikova.imot.bg , публикувана в 16:52 часа на 19 Март, 2026 год.	18 407	607	30.32	1.00	30.32
Вид имот: ПАРЦЕЛ, Цена: 21 500 €/42 050.35 лв., гр. Трявна, Площ: 728 кв.м, в регулационният план на град Трявна. Преди е имало е постройка, която в момента е разрушена. В имота има електричество, водоснабдяване и канализация. Продавач: Тел.:0882638421, http://superimotibg.imot.bg , публикувана в 12:01 часа на 9 Април, 2026 год.	21 500	728	29.53	0.80	23.63
Вид имот: ПАРЦЕЛ, Цена: 14 800 €/28 946.28 лв. гр. Трявна, Площ: 647 кв.м. Имотът е разположен в урбанизирана територия с южно изложение и площ от 647 кв. м., отреждане на имота за жилищно строителство, ниско застрояване до 10 метра. Продавач: Тел.:0882817441, http://newbulgrop.imot.bg , публикувана в 9:54 часа на 15 Януари, 2026 год.	14 800	647	22.87	1.00	22.87
Показател	Стойност				
Усреднена офертна коригирана стойност на 1 кв.м, EUR	25.6				
Отбив от цените на предлагане	0.90				
Коеф. за степен на застрояване	0.65				
Усреднена стойност, EUR	14.98				
Оценявана площ, кв.м., в това число:	640				
Прилежащ терен към сграда, кв.м.	259				
Свободен терен, кв.м.	381				
Стойност на Прилежащ терен към сграда, EUR	3 880				
Стойност на Свободен терен, EUR	5 710				
Стойност на земята-Общо, EUR.	9 590				

Определена пазарна стойност на:

Застроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 73403.501.154, с площ 640 кв.м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10м/, с адрес на поземления имот: гр. Трявна, ул. "Светушка" №1, в размер на:

9 590 EUR без ДДС

/Две хиляди петстотин и деветдесет евро без ДДС/

Оценител :

инж. Добромир Пиналов

Сертификат № 100100883 от 14.12.2009 г. от КНОБ

08.06.2026 г.

