ОБЩИНА ГРАМАДА ОБЛАСТ ВИДИН

✉ **3830 гр.Грамада пл."М.Нинов" № 1 ☎ / 09337/ 22-58**
факс / 09337 / 22-31 e-mail: obstina_gramada@abv.bg

ОБЩИНА гр. ГРАМАДА
Регистрационен индекс дата
Изх. №2025/25.09.26г

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.ГРАМАДА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от ВИОЛЕТА ЦВЕТАНОВА ТОШЕВА – За Кмет на община Грамада съгласно Заповед 122/18.09.2026 г. на Кмет на общ. Грамада

ОТНОСНО: Замяна на имот частна общинска собственост с имот частна собственост -обществени организации

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Грамада е постъпило заявление с вх. № 1845/01.09.2026 г. от Владимир Петров Вълчев–управител на ЧЗП - Владимир Петров Вълчев ЕООД , БУЛСТАТ BG201762571, Адрес за кореспонденция: гр. Видин (3700), ПРЕСПА, 9 с което е направено предложение за извършване на замяна на имот – частна общинска собственост с имот – частна собственост.

Предмет на предложената замяна е следният имот – частна общинска собственост:

Поземлен имот с идентификатор 17645.172.5, находящ се в област Видин, община Грамада, гр. Грамада, местност „ПАДИНАТА“, с площ 4 902 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – „нива“, категория на земята – III, стар номер 172005, представляващ имот – частна общинска собственост, съгласно Акт за частна общинска собственост № 452/2018 г.; при граници и съседи: ПИ с идентификатор 17645.172.2, ПИ с идентификатор 17645.324.1, ПИ с идентификатор 17645.501.1403, ПИ с идентификатор 17645.502.4 и ПИ с идентификатор 17645.502.6.

В замяна се предлага Община Грамада да придобие следния имот – частна собственост:

Поземлен имот с идентификатор 06121.42.60, находящ се в област Видин, община Грамада, с. Бранковци, местност „БРАНКОВСКИ ВРЪХ“, с площ 7 502 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – „нива“, категория на земята – V, стар номер 042060, при граници и съседи ПИ с идентификатор 06121.42.5, ПИ с идентификатор 06121.42.8, ПИ с идентификатор 06121.42.9, ПИ с идентификатор 06121.42.10, ПИ с идентификатор 06121.42.11, ПИ с идентификатор 06121.42.46, ПИ с идентификатор 06121.42.61.

За определяне стойността на заменяните имоти са изготвени/ще бъдат приложени **пазарни оценки от правоспособен оценител**, както и **данъчни оценки**, издадени от компетентния орган.

Съгласно данъчните оценки:

- данъчната оценка на ПИ с идентификатор **17645.172.5** е **496,30 евро**;
- данъчната оценка на ПИ с идентификатор **06121.42.60** е **300,10 евро**.

Съгласно изготвените пазарни оценки:

- пазарната стойност на ПИ с идентификатор **17645.172.5** е **6 618 евро**;
- пазарната стойност на ПИ с идентификатор **06121.42.60** е **6 677евро**.

От изготвените оценки е видно, че **пазарната стойност на имота – частна собственост, който Община Грамада ще придобие, е по-висока от пазарната стойност на имота – частна общинска собственост, който общината ще предостави**.

Разликата в пазарните цени на заменяните имоти е в размер на **59 евро** и е **в полза на Община Грамада**.

Предложената замяна е в интерес на Община Грамада, тъй като в резултат на сделката общината ще придобие земеделски имот с площ **7 502 кв.м**, вместо предоставения общински имот с площ **4 902 кв.м**, като придобиваният имот е и с по-висока пазарна стойност.

По този начин се увеличава стойността на придобитата от Община Грамада собственост, като разликата в пазарните цени на заменяните имоти остава в полза на общината.

Съгласно чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени се одобряват от Общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по съответния ред. Предвид изложеното и на основание **чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА** във връзка с чл. 34, ал. 4, чл. 40, ал. 2, т. 3 и ал. 3 **от Закона за общинската собственост**, чл. 24г, ал. 9 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, както и чл.8, чл.44, ал.1,Т.2 на Наредба на Община Грамада за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи /НРПУРОИ/ – общинска собственост,

ПРЕДЛАГАМ:

Общински съвет – Грамада да обсъди и приеме следното

РЕШЕНИЕ

На основание **чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА** във връзка с чл. 34, ал. 4, чл. 40, ал. 2, т. 3 и ал. 3 **от Закона за общинската собственост**, чл. 24г, ал. 9 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, както и чл.8, чл.44, ал.1,Т.2 на Наредба на Община Грамада за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи /НРПУРОИ/ – общинска собственост,

1. Дава съгласие да се извърши замяна на имот – частна общинска собственост, представляващ:

ПИ с идентификатор 17645.172.5, област Видин, община Грамада, гр. Грамада, местност „ПАДИНАТА“, с площ 4 902 кв.м, категория III, НТП „Нива“, стар номер 172005, актуван с АЧОС № 452/2018 г.,

с имот – частна собственост, представляващ:

ПИ с идентификатор 06121.42.60, област Видин, община Грамада, с. Бранковци, местност „БРАНКОВСКИ ВРЪХ“, с площ 7 502 кв.м, категория V, НТП „Нива“, стар номер 042060. Нотариален акт № 890 от 22.03.2017 год. на РС-Кула.

2. Определя и приема данъчните оценки на имотите, както следва:

- данъчната оценка на ПИ с идентификатор **17645.172.5** е **496,30 евро**;
- данъчната оценка на ПИ с идентификатор **06121.42.60** е **300,10 евро**.

3. Определя пазарните стойности на заменяните имоти въз основа на изготвените от правоспособен оценител оценки, както следва:

- пазарната стойност на ПИ с идентификатор **17645.172.5** е **6 618 евро**;
- пазарната стойност на ПИ с идентификатор **06121.42.60** е **6 677евро**.

4. Определя разликата между пазарните цени на заменяните имоти в размер на **59 евро.**, като същата **остава в полза на Община Грамада**.

5. Замяната се извършва без Община Грамада да заплаща парично уравнение, като по-високата пазарна стойност на придобивания от общината имот представлява икономическа компенсация в полза на Община Грамада.

6. Възлага на Кмета на Община Грамада да извърши всички необходими действия по изпълнение на настоящото решение, включително да издаде заповед и да сключи договор за замяна.

7. Дължимите местни данъци, такси и разноски по сделката да бъдат определени и заплатени съобразно действащото законодателство и условията на договора.

8. След сключване и вписване на договора за замяна да бъдат извършени необходимите действия за отписване на ПИ с идентификатор **17645.172.5** от актовите книги за общинска собственост и за актуване на придобития ПИ с идентификатор **06121.42.60** като общинска собственост.

Приложения:

1. АЧОС №452/2018 г.;
2. Скица на ПИ 17645.172.5;
3. Скица на ПИ 06121.42.60;
4. Документ за собственост на ПИ 06121.42.60- Нотариален акт № 890 от 22.03.2017 год. на РС-Кула.;
5. Данъчна оценка на ПИ 17645.172.5;
6. Данъчна оценка на ПИ 06121.42.60;
7. Пазарна оценка на ПИ 17645.172.5;
8. Пазарна оценка на ПИ 06121.42.60;
9. Мотивирано становище по чл. 24г, ал. 9 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи
10. Заявление за инвестиционно намерение с вх.№1759/19.08.2026 г.
11. Декларация от управител на „ЧЗП – Владимир Петров Вълчев“ ЕООД за наличие на вещни права с дата 19.08.2026 г.
12. Протокол на работна група с дата 23.09.2026 г, обявление от 20.08.2026 г.

Виолета Тошева……
За Кмет на общ. Грамада
Съгласно Заповед № 122 / 18.09. 2026 г.

Нотариална такса по ЗННД.	Вписване по ЗС/ПВ
Удостоверяван материален интерес : 10925.00 лв. Пропорц. такса : 167.90 лв. Обикн. такса : 5.00 лв. Доп. такса : - Всичко : 172.90 лв. См.№0000012465 от 20.03.2017 г. Кв. № ..... от ..... г.	Служба по вписванията Вх. рег. № ....890..... от 22.03.2017 г. Акт № 95 том III... дело № 106/17 г. Парт. кн. : .....21575..... Такса за вписване по ЗДТ : 10.00 лв. ..... Кв. № ..... от ..... г. СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА : .....

НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ - зем. земя

№ 111 том I, рег. № 639 нот. дело № 99 от 2017 г.

Днес, на 20.03.2017 г. /двадесети март две хиляди и седемнадесета година/, пред мен Валентина Баракова - Нотариус с район на действие Районен съд- Кула, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 256, в кантората ми в гр.Кула, обл.Видин, се явиха лицата от една страна **Бона Трифонова Нединска** от с.Бранковци, обл.Видин, с ЛК № 115821969, изд. на 27.07.2000 г. от МВР-Видин, ЕГН – 3006071732, **като продавач** и от друга страна Ирена Йорданова Вълчева от гр.Видин, с ЛК № 643836454, изд. на 22.02.2012 г. от МВР-Видин, ЕГН – 8203181711, **като пълномощник на Владимир Петров Вълчев** от гр.Видин, с ЛК №646264010, изд. на 07.03.2016 г. от МВР-Видин, ЕГН – 7603161765, като управител на **„ЧЗП-ВЛАДИМИР ПЕТРОВ ВЪЛЧЕВ" ЕООД**, вписано в Търговския регистър, с БУЛСТАТ 201762571, със седалище и адрес на управление : гр.София, р-н „Студентски град" ул."Проф. Георги Брадистилов" № 6, ет.4, упълномощена с пълномощно рег. № 7327 7328, том 2, акт 145 от 08.12.2016 г. на Нотариус рег. № 162, РС-Видин, **като купувач** и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор :

1. БОНА ТРИФОНОВА НЕДИНСКА продава на „ЧЗП – ВЛАДИМИР ПЕТРОВ ВЪЛЧЕВ" ЕООД представлявано от Управителя **Владимир Петров Вълчев** чрез пълномощника Ирена Йорданова Вълчева, следните свои недвижими имоти – **земеделски земи** находящи се в землището на **с.Бранковци ЕКАТТЕ 06121**, обл.Видин, а именно: **НИВА от 7.500** /седем декара и петстотин кв.м./ **дка.**, в местността **"Бранковски връх", пета** категория, съставляваща **имот № 042060** /четиридесет и две хиляди и шестдесет/ по плана за земеразделяне, при граници и съседи : имот № 042061 042011 042010 042009 042008 042046 000011. *Данъчната оценка на този имот е 588.00 /петстотин осемдесет и осем/ лева, съгласно Удостоверение № 5505009144 от 09.03.2017 г. на Общ.Кула.* **НИВА от 3.999** /три декара деветстотин деветдесет и девет кв.м./ **дка.**, в местността **"Бранковски връх"**, **четвърта** категория, съставлявяща **имот № 046039** /четиридесет и шест хиляди тридесет и девет/ по плана за земеразделяне, при граници и съседи : имот № 046038 046059 046040 000193. *Данъчната оценка на този имот е 490.10 /четиристотин и деветдесет лв. и десет ст./ лева, съгласно Удостоверение № 5505009145 от 09.03.2017 г. на общ.*

1. Поземлен имот с идентификатор 14489.80.66 /четиринадесет хиляди четиристотин осемдесет и девет, точка, осемдесет, точка, шестдесет и шест/ – нива с площ 8 001 квадратни метра /осем хиляди и един квадратни метра/, IV /четвърта/ категория, местността „Калника" по КККР на село Орешец, община Димово, област Видин при граници и съседи поземлени имоти с идентификатори: 14489.80.67, 14489.80.65, 14489.80.64, 14489.80.97 и 14489.80.69 на стойност 23 110,00 лева (двадесет и три хиляди сто и десет лева).

2. За уравнение на стойността на заменяните по настоящия договор имоти, Община Димово не доплаща на „Джи Ай Адвайс Енд Сълюшън" ЕООД никаква сума.

3. Владението на заменяните имоти ще бъде предадено в деня на сключване на настоящият договор с подписването му.

4. Двете страни декларират, че върху имотите няма вещни тежести.

Към договора са приложени следните документи: Заверено копие от Решение № 338, взето с протокол № 50 от 27.04.2023 година на Общински съвет – Димово, Акт за частна общинска собственост № 1974 от 29.03.2023 година, удостоверение за данъчна оценка № 5506000304/29.03.2023 година, скица № 15-393797 от 10.04.2023 година, Акт за частна общинска собственост № 1975 от 29.03.2023 година, удостоверение за данъчна оценка № 5506000303/29.03.2023 година, скица № 15-393795 от 10.04.2023 година, Акт за частна общинска собственост № 1976 от 29.03.2023 година, удостоверение за данъчна оценка № 5506000305/29.03.2023 година, скица № 15-393794 от 10.04.2023 година, копие от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 157, том първи, рег. № 1160, д. № 116 от 15.06.2021 година, вписан в Службата по вписванията към Районен съд град Белоградчик, Вх. Рег. № 1174, акт № 114, том 4, дело № 378 от 15.06.2021 година, скица № 15-67252 от 24.01.2022 година, удостоверение за данъчна оценка № 5506000321/05.04.2023 година.

Договорът се изготви и подписа в седем еднообразни екземпляра – за Службата по вписванията, два за Община Димово и два за „Джи Ай Адвайс Енд Сълюшън" ЕООД.

ПЪРВИ ЗАМЕНИТЕЛ: **ВТОРИ ЗАМЕНИТЕЛ:**

За Община Димово За „Джи Ай Адвайс Енд Сълюшън" ЕООД

Кмет:..... Управител:.....

Светослав Венциславов Славов Георги [illegible] Илиев

Главен счетоводител:.....

Красимира Иванова Иванова

Съгласувал:.....

/адв. Рени Дългнекова/

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

№15-1377669-23.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **06121.42.60**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Бранковци**, общ. **Грамада**, обл. **Видин**, одобрени със **Заповед №РД-18-540/07.08.2019 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: **с. Бранковци**

Местност: **"БРАНКОВСКИ ВРЪХ"**

Площ: **7502 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

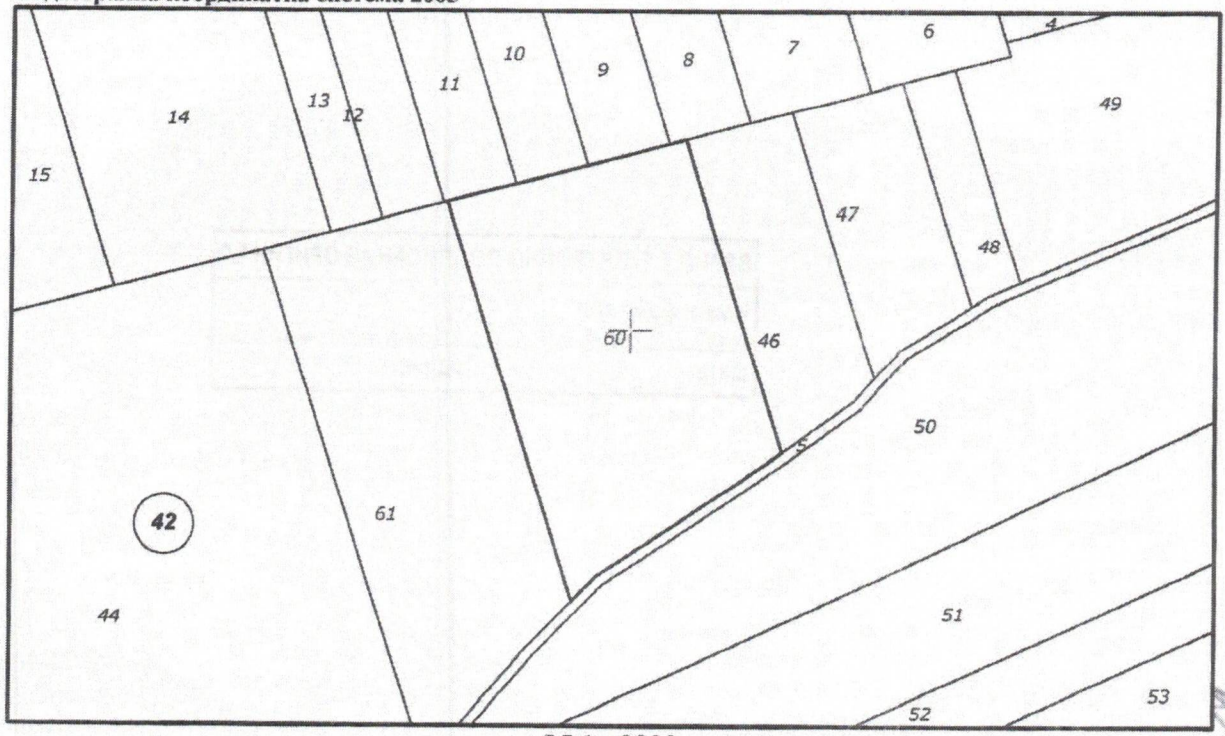
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **5**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **042060**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: **06121.42.5, 06121.42.8, 06121.42.9, 06121.42.10, 06121.42.11, 06121.42.46, 06121.42.61**

Скица **№15-1377669-23.09.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-666431-23.09.2026 г.**
Код за достъп: **f76fe21c9cc7**

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

Собственици по данни от КРНИ:

201762571, "ЧЗП-ВЛАДИМИР ПЕТРОВ ВЪЛЧЕВ" ЕООД

площ 7500 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт за продажба на земеделска земя № 95, том III, рег. 890, дело 106 от 22.03.2017г., вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ - Кула

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: Георги Рангелов
Дата: 23.09.2026г. Подпис:

Скица **№15-1377669-23.09.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-666431-23.09.2026 г.**
Код за достъп: **f76fe21c9ec7**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
23.09.2026 09:39:57

ОБЛАСТ ВИДИН
ОБЩИНА ГРАМАДА
3830 гр.ГРАМАДА пл.МИКО НИНОВ N: 1

Изх. № 5505000203 / 23.09.2026 г.
РНУ: ce43cf1e-a609-41d2-8df5-9ef177fba366

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

ЧЗП - ВЛАДИМИР ПЕТРОВ ВЪЛЧЕВ ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ 201762571

Адрес за кореспонденция
ул. ПРОФ. ГЕОРГИ БРАДИСТИЛОВ № 6, гр. СОФИЯ 1000, общ. СТОЛИЧНА, обл. СОФИЯ-град

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 3824 с.БРАНКОВЦИ , описание на земята: с. БРАНКОВЦИ,местност БРАНКОВСКИ ВРЪХ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	06121.42.60	Категория V	7502.00	300.10 €	586.94 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 300.10 € / 586.94 лв. словом: ТРИСТА ЕВРО И 10 ЕВРО ЦЕНТА / ПЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА И 94 СТОТИНКИ

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

1. ЧЗП - ВЛАДИМИР ПЕТРОВ ВЪЛЧЕВ, ЕГН/БУЛСТАТ: 201762571 - няма непогасени задължения за имота

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).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5505000203/23.09.2026 г., за да послужи пред където е необходимо

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГРАМАДА , актуални към 23.09.2026 г.

ОБЩИНА ГРАМАДА * ЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКС * 001

Подпис: .....
Издал: ДАНАИЛ БОРИСОВ ДИЧЕВ

БРИТАН ЕООД
Оценки Експертизи Консултации

гр. Плевен 5800, бул. Русе № 37-А, офис: ет. 5
тел: 064/ 69 09 88 тел/факс: 064/ 820 008, 0888 67 99 34 и 0898 590 869
britanm@abv.bg v.yorgov@abv.bg

Конфиденциално

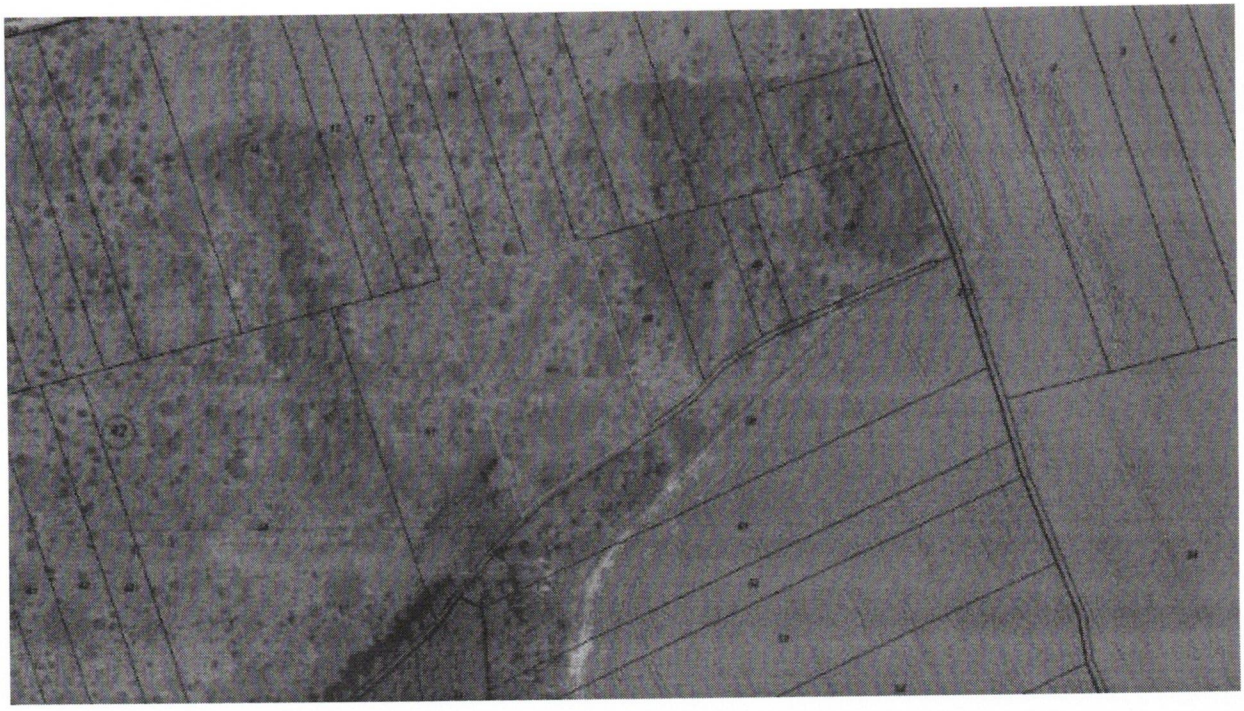
ДОКЛАД

Обект на оценката: ПИ с идентификатор № 06121.42.60 с площ 7502 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива

Местоположение: ПК 3824, с. Бранковци, местност Бранковски връх

Възложител: Община Градина

Собственик: „ЧЗП Владимир Петров Вълчев“ ЕООД, ЕИК 201762571



Дата на оглед на място и на оценката:
18.09.2026 г.

Дата на доклада:
24.09.2026 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД

1. Общи данни за оценката

Възложител:	Община Грамада	Телефон на Възложителя:	0876 961 714
Дружество-оценител:	„Британ” ЕООД	Адрес на дружеството оценител:	гр. Плевен, жк. „Дружба” бл.333
Оценител:	Красимир Братанов	Телефон на оценителя:	0888/67 99 34
Дата на огледа и оценката:	18.09.2026 година		
Дата на доклада:	24.09.2026 година		
Вид на доклада:	Първоначална оценка		

2. Обект на оценка

Наименование на обекта:	ПИ с идентификатор № 06121.42.60 с площ 7502 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива		
Административен адрес:	с. Бранковци	**Собственик:**	„ЧЗП Владимир Петров Вълчев“ ЕООД, ЕИК 201762571
Община, област	Община Грамада, обл. Видин		

3. Описание на оценявания обект - Поземлен имот

Парцел / дворно място:	ПИ с идентификатор № 06121.42.60	**Площи:**	
Трайно предназнчение на територията:	земеделска	Площ по док. за собственост: Площ по скица:	7500 м^2 7 502 м^2
Начин на трайно ползване	Нива	**Площ за оценката:**	7 502 м^2
Категория на земята:	5	**Нотариален акт:**	№ 95, том III, рег. № 890, дело 106/22.03.2017 в Служба по вписванията, гр. Кула
Местоположение:	с. Бранковци, местност Бранковски връх		
Транспортна достъпност:	Добра		
Екологична среда:	Добра		

Забележка: *Площите са определени въз основа на предоставените от Възложителя документ за собственост и информация от КАИС.*

4. Резултати от оценката - Заключение за пазарната стойност на имота

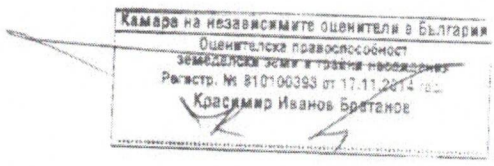
ЗАКЛЮЧЕНИЕ към дата 18.09.2026 г.

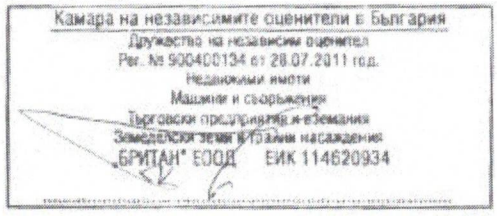
Методи на оценяване	Тегловен коефициент	Стойност
Метод на приходната стойност	0%	6 002 €
Метод на сравнителната стойност	100%	6 677 €
Пазарна стойност	100%	**6 677 €**

Средна стойност на дка 890 €/дка

Окончателно становище за пазарната стойност

към датата на оценката /със закръгление/: **6 677 евро**





Оценител: Красимир Братанов, рег. № 810100393/17.11.2014г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

Изпълнител: „Британ” ЕООД
рег. № 900400134/28.07.2011г.

24.09.2026 г., гр. Плевен

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: Община Грамада.

2. Изпълнител: „Британ” ЕООД, гр. Плевен с оценител инж. Красимир Иванов Братанов, Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения № 810100393/17.11.2014г.

3. Обект на оценка: ПИ с идентификатор № 06121.42.60 с площ 7502 кв.м по скица, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива, категория - 5.

4. Представени документи и източници на информация:

- нотариален акт № № 95, том III, рег. № 890, дело 106/22.03.2017 в Служба по вписванията, гр. Кула;
- скица № 15-1377669/23.09.2026 г. информация от КАИС;
- извършен оглед на място на оценявания обект;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена му от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на пазарната стойност на имота към датата на оценката.

6. Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността е датата на оглед: **18.09.2026 г.**

7. Стандарт за стойността

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване” от 01.06.2018 г.

Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насъждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Нормативен подход;
- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на пазарните сравнения;
- метод на директната капитализация.

8. Ограничение на отговорността

☑ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

☑ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.

☑ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под

формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.

☑ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.

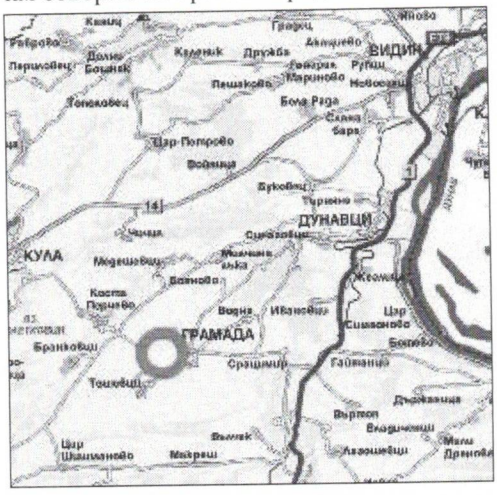
☑ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

☑ Настоящият Доклад за оценка на права на собственост върху недвижимо имущество /Доклада/ **не представлява съвет** и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или несключването на конкретен договор за кредит за недвижим имот. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценка, при което се прилагат **Българските стандарти за оценяване /БСО/** утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. Описание на района

Грамада е град, разположен в Северозападна България. Той е административен център на община Грамада, област Видин. Отстои на 37 км югозападно от гр. Видин, на 18 км югоизточно от гр. Кула , на 43 км северно от гр. Белоградчик и на 198 км северозападно от град София.



Община Грамада е разположена в централната част на област Видин. Средната надморска височина е 210 м. Общият селскостопански фонд е 136 664 дка. Горската територия - 37 985 дка. Населението на града наброява около 1500 души.

Грамада разполага с електропреносна и водоснабдителна системи. В града функционират кметство, средно образователно училище „Христо Ботев”, което е единствено за общината, обединено детско заведение „Т. Титоренков” и търговски обекти. Медицинското обслужване е поето от двама общо практикуващи лекари и двама стоматолози, а най-близко разположената болница се намира в град Белоградчик.

На 10 км. северозападно от града преминава международният път през гр. Кула за Република Сърбия, а на 10 км. югоизточно преминава главния път Е79 Видин - Монтана.

Основната част от икономиката на общинския център е свързана с животновъдство и земеделие.

Бранковци е село в Северозападна България. Намира се в община Грамада, Област Видин.

Отстои на 10 км. западно от гр. Грамада, на 36 км. югозападно от областния център Видин и на 207 км северозападно от гр. София.

Релефът е хълмист. Климатът е умерено-континентален със сравнително студена зима и горещо лято.

Намира се на 2.5 км от главното шосе за с. Раковица.

Туризъм и забележителности:

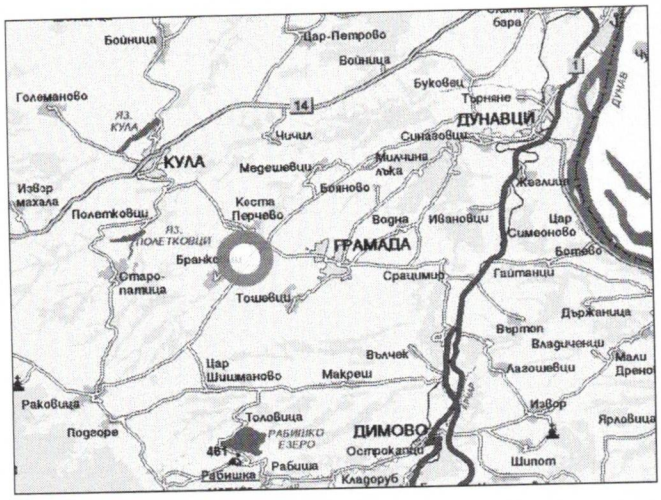
Селото се радва на мек климат, плодородна земя, изобилие на гори, пасища, реки и извори.

В района може да посетите още:

Пещера „Магурата”, намираща се на около 28 км южно. Пещерата е една от най-красивите в страната, част от Стоте национални туристически обекта. Издълбана е от тортонска река. Заема над 30 000 кв м площ, а общата дължина на откритите досега галерии е около 2500 м.

Население 50 души /31.12.2025 г.; Землище: 22,609 km²; надморска височина: 207 m; пощенски код: 3824; телефонен код: 09337; МПС код: ВН; ЕКАТТЕ: 06121.

Оценяваният имот е разположен в югозападно от с. Бранковци, в местността Бранковски връх. Транспортната достъпност е с личен превоз..





Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Прилежащата улица е със слабо транспортно натоварване. Екологичната обстановка е много добра.

2. Описание на имота

Поземлен имот с идентификатор № 06121.42.60 е с трайно предназначение на територията – Земеделска, начин на трайно ползване – нива. Имотът е с площ по скица е с площ 7 502 кв.м, а по документ за собственост и за оценката 7 500 кв. м. Категорията на земята е пета.



Информация от КАИС
ПИ 06121.42.60 област Видин, община Грамада, с. Бранковци, м. БРАНКОВСКИ ВРЪХ, вид собственост Частна обществени организации, вид територия Земеделска, категория 5, НТП Нива, площ 7502 кв. м, Заповед за одобрение на КККР РД-18-540/07.08.2019 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК
Съседи: 06121.42.5, 06121.42.8, 06121.42.9, 06121.42.10, 06121.42.11, 06121.42.46, 06121.42.61.

Заключение за състоянието на имота
Към датата на оглед имотът се стопанисва от собственика.

3. Правен статут

Съгласно представеният нотариален акт собственик на имотът е „ЧЗП Владимир Петров Вълчев“ ЕООД.

4. Пазарни позиции на имота

Продажбите на подобни имоти са с колеблива активност. Конкретните пазарни позиции на оценявания имот се определят като средни и се влияят от действието на следните фактори:

Силни страни:

✓ Има интерес към закупуване на земеделски земи ;

Слаби страни:

✓ Климатичните промени повлияха негативно върху пазарните цени на земеделските земи.

✓ Демографският срив в Северозападна България се отразява негативно върху цените на недвижими имоти.

Възможности за отдаване под наем

Разположението на имота предполага добър интерес към наемане.

Атрактивност, ликвидност

Интересът за закупуване е повлиян от войната в Украйна и напрежението в Ормузкия проток, но оценяваният имот има сравнително добра ликвидност.

Алтернативно използване
Обектът може да промени предназначението си за складови или производствени нужди.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

При оценка на земеделски земи се използват следните подходи:
1) Сравнителен подход - базира на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажби на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти са в района на оценявания обект.
2) Приходен подход - базира се на настоящата стойност на всички права върху бъдещите приходи, които произтичат от правото на собственост. Стойността на земята представлява, настоящата стойност на очакваните бъдещи доходи от нея.
3) Нормативен подход съгласно ПМС 118 - Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи.

Приложими методи при настоящата оценка:
- метод на пазарните сравнения;
- метод на директна капитализация на дохода.

1. Сравнителен подход - метод на пазарните сравнения

Към датата на оценка пазарната стойност на земеделската земя не зависи от нейната категория (за категории от първа до шеста), влияе се малко от местоположението, и по-силно се влияе от големината на парцела. В специализираните сайтове за продажба на земеделски земи http://www.zemi.bg/adv-search.php , са открити оферти за продажба на земеделски земи в землищата на област Видин.

Пазарни свидетелства - Област Видин

№	Вид имот	Землище	Площ /дка/	Категория	Цена	Коеф. на съотв.	Коеф. на оферта	Коригирана стойност
1	нива	с. Бойница	15,000	3	971 €/кв.м	1,00	0,95	922 €/кв.м
2	нива	с. Големаново	10,000	3	971 €/кв.м	1,00	0,95	922 €/кв.м
3	нива	с. Страопатица	15,000	3	818 €/кв.м	1,05	1,00	859 €/кв.м
4	нива	гр. Кула	10,000	3	767 €/кв.м	1,10	1,00	844 €/кв.м
						Средно претеглено:		**890 €/кв.м**

Метод на пазарните сравнения							
№	Местоположение	Начин на трайно ползване	Поземлен имот №	Категория	Площ /дка/	Единична стойност	Обща стойност
1	с. Бранковци	Нива	06121.42.60	5	7,502	890 €/кв.м	6 677 €
	Общо:				**7,502**		**6 677 €**

Сравнителна стойност на ПИ с идент. № 06121.42.6, с. Бранковци: 6 677 евро

2. Оценка на земеделската земя по метода на директна капитализация

Методът изхожда от възможния трайно реализиран чист годишен приход. Настоящата стойност на зеделската земя се получава чрез разделяне на дохода от нея R /рента, аренда/ на нормата на възвръщаемост – r, коригирана с добавка за очакван ръст - i.

Определянето на настоящата стойност се извършва по формулата:

$$PV = R/(r-i)$$

Съгласно протокол на Областна дирекция „Земеделие“ – гр. Видин размерът на средното годишно рентно плащане за стопанската 2025-2026 г. за землището на с. Бранковци за ниви е 28,12 €/дка.

Извадка от протокола на ОД „Земеделеие“ – гр. Видин.

Община	ЕКАТТЕ	Землище	Ниви евро/дка	Пасища евро/дка	Ливади евро/дка	ТН евро/дка	Лозя евро/дка
Грамада	6121	Бранковци	28.12	25.56	29.14	29.14	25.05

За метода на директна капитализация използваме норма на възвращаемост е R = 4 %, годишна рента в размер на 28,12 €/дка за ниви и очакван ръст на рентата 0,50 %.

№	Местоположение	НТП	Поземлен имот №	Кате-гория	Площ /дка/	Рентен приход	Норма на възвръщаемост	Ръст на	Един. ст-ст /лв/дка/	Обща стойност
1	с. Бранковци	Нива	06121.42.60	5	7,502	28 €/кв.м	4,00%	0,50%	800 €/кв.м	6 002 €
		Общо:			**7,502**					**6 002 €**

Стойност на ПИ с идент. № 06121.42.6 по метода на директна капитализация: 6 002 евро

3. Заключение за пазарната стойност на имота

Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. В зависимост от специфичните характеристики на имота се преценява значимостта на всеки метод чрез тегловни коефициенти, вариращи в диапазона от 0 до 1, но общата им стойност е равна на единица. В случая се приемат следните тегловни коефициенти:

- за метода на пазарните сравнения – 100%;
- за метода на директна капитализация на дохода - 0,00 %.

Пазарна стойност

№	Местопо-ложение	НТП	ПИ №	Кате-гория	Площ /дка/	Сравнителна стойност *100%*	Приходна стойност *0%*	Пазарна стойност	€/дка
№	с. Бранкови	Нива	06121.42.60	5	7,502	6 677 €	6 002 €	6 677 €	890 €/кв.м
Общо:					**7,502**	6 677 €	6 002 €	**6 677 €**	890 €/кв.м

Окончателно становище за пазарна стойност

датата на към оценката /със закръгление/: **6 677 евро.**

Коментар: Пазарната стойност на оценявания недвижим имот е определена в зависимост от характеристиката на имота и пазарната конюнктура. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителите за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за района, в който се намира оценяваният обект.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

➢Настоящата оценка е валидна към датата на огледа 18.09.2026 г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.

➢Настоящата оценка е валидна само към датата на доклада 24.09.2026 г. и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;

➢Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до шест месеца, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;

➢Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;

➢Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;

➢Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;

➢Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката.

➢Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;

➢Заключенията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат императивен/задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката, те се препоръчителни.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Разговор на Изпълнителите с Възложителя, представител на Собственика и Кредитоискателя в деня на огледа на обекта 18.09.2026 г., при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните активи;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност, като оценителите на предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Списание „Строителен Обзор", специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, http://www.imot.bg, http://www.imoti.net/ и др..

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ/ИТЕ:

- Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
- Декларира, че ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването й е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- При извършване на оценката съм приложил най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрил умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;
- Огледът на оценяваните обекти е извършен лично от Оценителите.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Чл. 21 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/нямаме имуществен и друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Актуални аналози

обяви “продава” в област Видин:

страници: << 1 2

общо 23 обяви "продава" ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
агенция	12.02.2026г.	Видин	Кула	Старопатица	15	3	нива	1600	818.07	повече
агенция	16.01.2026г.	Видин	Кула	Кула	10	3	нива	1500	766.94	повече
частно лице	22.12.2025г.	Видин	Ружинци	Дреновец	14.458	2	нива	4000	2 045.17	повече

общо 23 обяви "продава" страници: << 1 2

обяви “продава” в област Видин:

страници: 1 2 >>

общо 23 обяви "продава" ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
Активна агенция за земя!	08.09.2026г.	Видин	Кула	Големаново	10	3	нива	1899	970.94	повече
Активна агенция за земя!	08.09.2026г.	Видин	Бойница	Бойница	15	3	нива	1899	970.94	повече
Активна агенция за земя!	29.05.2026г.	Видин	Ново село	Ново село	45	5	нива	1999	1 022.07	повече
Активна агенция за земя!	03.04.2026г.	Видин	Димово	Яньовец	12	4	нива	319	163.10	повече
Активна агенция за земя!	25.03.2026г.	Видин	Грамада	Тошевци	20	7	нива	309	157.99	повече
Активна агенция за земя!	16.01.2026г.	Видин	Белоградчик	Рабиша	50	5	нива	1149	587.47	повече
инвеститор	24.08.2026г.	Видин	Грамада	Тошевци	20.639	7	нива	980	501.07	повече
частно лице	21.08.2026г.	Видин	Димово	Костичовци	9.72	3	нива	3000	1 533.88	повече
арендатор	08.08.2026г.	Видин	Димово	Яньовец	0.16	6	п/м/пивада	350	178.95	повече
инвеститор	22.07.2026г.	Видин	Димово	Арчар	243	6	нива	4700	2 403.07	повече
инвеститор	26.06.2026г.	Видин	Ново село	Неговановци	2.384	5	лозе	1856	948.96	повече
агенция	18.06.2026г.	Видин	Грамада	Бранковци	6	5	нива	400	204.52	повече
частно лице	02.06.2026г.	Видин	Ново село	Ново село	4.1	5	лозе	1956	1 000.09	повече
частно лице	02.06.2026г.	Видин	Ново село	Ново село	60	5	нива	1956	1 000.09	повече
частно лице	26.05.2026г.	Видин	Ново село	Ново село	12	5	нива	2345	1 198.98	повече
частно лице	26.05.2026г.	Видин	Ново село	Ново село	16	4	нива	2545	1 301.24	повече
частно лице	30.04.2026г.	Видин	Видин	Бела Рада	9.554	5	нива	60	30.68	повече
агенция	17.03.2026г.	Видин	Кула	Кула	5.002	2	нива	1500	766.94	повече
агенция	05.03.2026г.	Видин	Грамада	Водна	18	3	нива	2300	1 175.97	повече
частно лице	17.02.2026г.	Видин	Видин	Видин	53.3	5	нива	3000	1 533.88	повече

общо 23 обяви "продава" страници: 1 2 >>

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Грамада **ОБЛАСТ Видин**

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Милчо Башев
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фамилия/

Служба по вписванията гр. Кула
Вх. рег. № 1215/2018 г. 10. 09 2018 г.
Акт № 111 дело № /20 г.
Партидна книга: том стр.
Имотна партида 5702
Д.Т. 0 кв. № 20 г.
Съдия по вписванията:

А К Т № 4 5 2

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1
Досие 452

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.09.2018г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2,ал.1,т.1и2; чл.59,ал.1от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Нива- 4902кв.м. (Четири хиляди деветстотин и два) квадратни метра, III (трета) категория при неполивни условия
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Грамада, община Грамада, обл.Видин, местност "Падината", поземлен имот с идентификатор 17645.172.5
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	17645.502.6; 17645.172.2; 17645.502.4; 17645.324.1;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	972,80лв. (Деветстотин седемдесет и два лева и 80ст.)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	не
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за ЧОС № 452/23.12.2011г
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Община Грамада	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Малинка Иванова Тодорова Специалист „ОС”	..... /подпис/
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: 17645.501.1403 № по предходен план КВС: 172005	

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

№15-1392962-25.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **17645.172.5**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Грамада**, общ. **Грамада**, обл. **Видин**, одобрени със **Заповед №РД-18-620/07.03.2018 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. Грамада**

Местност: **"ПАДИНАТА"**

Площ: **4902 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

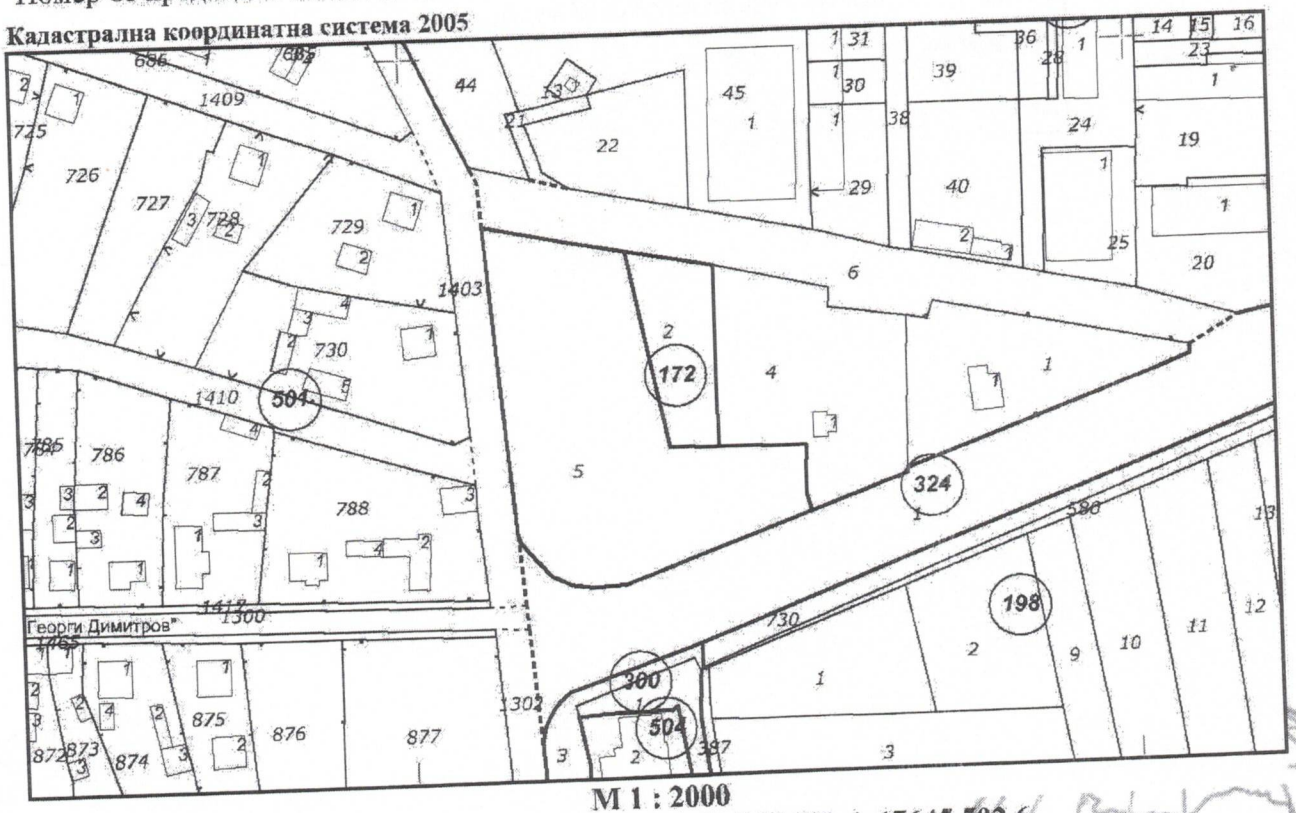
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **3**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **172005**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: **17645.172.2, 17645.324.1, 17645.501.1403, 17645.502.4, 17645.502.6**

Скица **№15-1392962-25.09.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-673923-25.09.2026 г.**
Код за достъп: **0fd91cc954ff**

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

Собственици по данни от КРНИ:

000159531, ОБЩИНА ГРАМАДА

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 14, том 8, рег. 2956 от 23.12.2011г., издаден от ОБЩИНА ГРАМАДА

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: Георги Георгиев
Дата: 25.09.2026г. Подпис:

Скица **№15-1392962-25.09.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-673923-25.09.2026 г.**
Код за достъп: **0fd91cc954ff**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
25.09.2026 10:06:24

ОБЛАСТ ВИДИН
ОБЩИНА ГРАМАДА
3830 гр.ГРАМАДА пл.МИКО НИНОВ N: 1

Изх. № 5505000200 / 21.09.2026 г.
РНУ: ca090992-db42-4c7d-a457-f3d01b8701d0

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 ГРАМАДА

ЕИК по БУЛСТАТ 000159531

Адрес за кореспонденция
пл. МИКО НИНОВ № 1, гр. ГРАМАДА 3830

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 3830 гр.ГРАМАДА , описание на земята: гр. ГРАМАДА,местност ПАДИНАТА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	17645.172.5	Категория III	4902.00	496.30 €	970.68 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 496.30 € / 970.68 лв. словом: ЧЕТИРИСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ДЕВЕТСТОТИН И СЕДЕМДЕСЕТ ЛЕВА И 68 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА ГРАМАДА, ЕГН/БУЛСТАТ: 000159531 - няма непогасени задължения за имота

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).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5505000200/21.09.2026 г., за да послужи пред където е необходимо

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГРАМАДА , актуални към 21.09.2026 г.

ОБЩИНА ГРАМАДА * МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ * 001

Подпис: .....
Издал: ДАНАИЛ БОРИСОВ ДИЧЕВ

БРИТАН ЕООД
Оценки Експертизи Консултации

гр. Плевен 5800, бул. Русе № 37-А, офис: ет. 5
тел: 064/ 69 09 88 тел/факс: 064/ 820 008, 0888 67 99 34 и 0898 590 869
britanm@abv.bg v.yorgov@abv.bg

Конфиденциално

ДОКЛАД

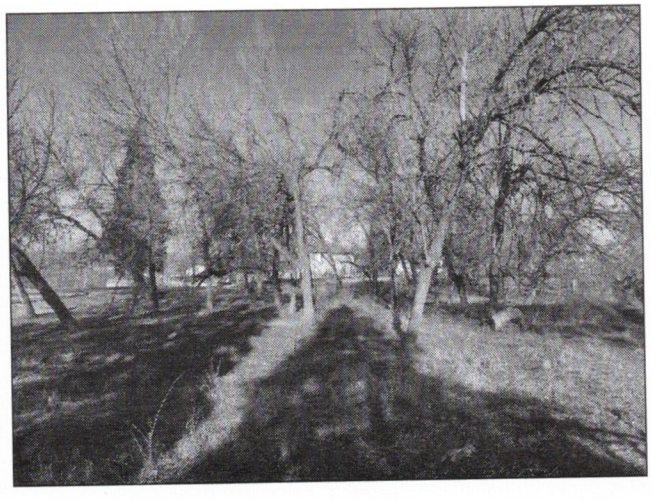
Обект на оценката: ПИ с идентификатор № 17645.172.5 с площ 4902 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива

Местоположение: ПК 3830, гр. Грамада, местност „Падината"

Възложител: Община Грамада

Собственик: Община Грамада





Дата на оглед на място и на оценката:
18.09.2026 г.

Дата на доклада:

24.09.2026 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД

1. Общи данни за оценката

Възложител:	Община Грамада	Телефон на Възложителя:	0876 961 714
Дружество-оценител:	„Британ" ЕООД	Адрес на дружеството оценител:	гр. Плевен, жк. „Дружба" бл.333
Оценител:	Красимир Братанов	Телефон на оценителя:	0888/67 99 34
Дата на огледа и оценката:	18.09.2026 година		
Дата на доклада:	24.09.2026 година		
Вид на доклада:	Първоначална оценка		

2. Обект на оценка

Наименование на обекта:	ПИ с идентификатор № 17645.172.5 с площ 4902 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива		
Административен адрес:	гр. Грамада	**Собственик:**	Община Грамада
Град, община, област	Община Грамада, обл. Видин		

3. Описание на оценявания обект - Поземлен имот

Парцел / дворно място:	ПИ с идентификатор № 17645.172.5	**Площи:**	
Трайно предназнчение на територията:	земеделска	Площ по док. за собственост: Площ по скица:	4 902 м^2 4 902 м^2
Начин на трайно ползване	Нива	**Площ за оценката:**	4 902 м^2
Категория на земята:	3	**Документ за собственост:**	Акт № 452 за частна общинска собственост вписан под вх. рег. № 1215/1214 от 2018г., акт № 127, том III в СлВп гр. Кула
Местоположение:	гр. Грамада		
Транспортна достъпност:	Добра		
Екологична среда:	Добра		

Забележка: *Площите са определени въз основа на предоставените от Възложителя документ за собственост и информация от КАИС.*

4. Резултати от оценката - Заключение за пазарната стойност на имота

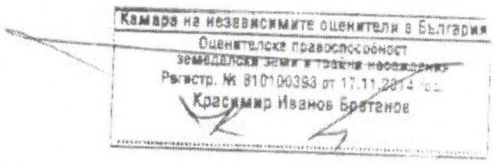
ЗАКЛЮЧЕНИЕ към дата 18.09.2026 г.

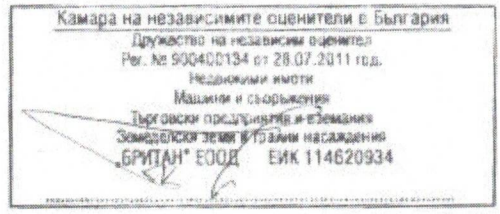
Методи на оценяване	Тегловен коефициент	Стойност
Метод на приходната стойност	0%	4 657 €
Метод на сравнителната стойност	0%	6 618 €
Пазарна стойност	100%	**6 618 €**

Средна стойност на дка 1350 €/дка

Окончателно становище за пазарната стойност

към датата на оценката /със закръгление/: **6 618 евро**





Оценител: Красимир Братанов, рег. № 810100393/17.11.2014г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

Изпълнител: „Британ" ЕООД
рег. № 900400134/28.07.2011г.

24.09.2026 г., гр. Плевен

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: Община Грамада.

2. Изпълнител: „Британ" ЕООД, гр. Плевен с оценител инж. Красимир Иванов Братанов, Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения № 810100393/17.11.2014г.

3. Обект на оценка: ПИ с идентификатор № 17645.172.5 с площ 4902 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива.

4. Представени документи и източници на информация:

- информация от КАИС;
- Акт № 452 за частна общинска собственост вписан под вх. рег. № 1215/1214 от 2018г., акт № 127, том III в СлВп гр. Кула;
- извършен оглед на място на оценявания обект;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена му от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на пазарната стойност на имота към датата на оценката.

6. Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността е датата на оглед: **18.09.2026 г.**

7. Стандарт за стойността

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г.

Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насъждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Нормативен подход;
- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

– метод на пазарните сравнения;
– метод на директната капитализация.

8. Ограничение на отговорността

☑ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

☑ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.

☑ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под

формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.

☑ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.

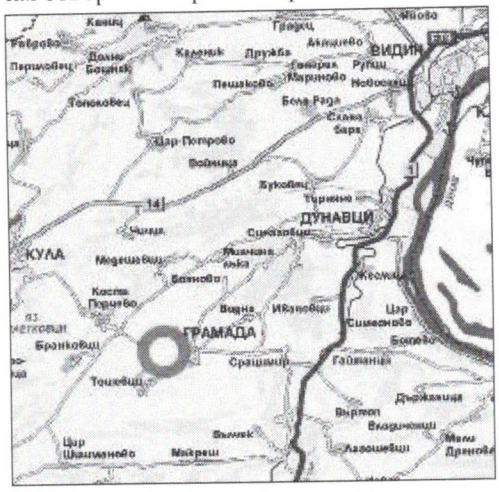
☑ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

☑ Настоящият Доклад за оценка на права на собственост върху недвижимо имущество /Доклада/ **не представлява съвет** и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или несключването на конкретен договор за кредит за недвижим имот. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценка, при което се прилагат **Българските стандарти за оценяване /БСО/** утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. Описание на района

Грамада е град, разположен в Северозападна България. Той е административен център на община Грамада, област Видин. Отстои на 37 км югозападно от гр. Видин, на 18 км югоизточно от гр. Кула , на 43 км северно от гр. Белоградчик и на 198 км северозападно от град София.



Община Грамада е разположена в централната част на област Видин. Средната надморска височина е 210 м. Общият селскостопански фонд е 136 664 дка. Горската територия - 37 985 дка. Населението на града наброява около 1500 души.

Грамада разполага с електропреносна и водоснабдителна системи. В града функционират кметство, средно образователно училище „Христо Ботев", което е единствено за общината, обединено детско заведение „Т. Титоренков" и търговски обекти. Медицинското обслужване е поето от двама общо практикуващи лекари и двама стоматолози, а най-близко разположената болница се намира в град Белоградчик.

На 10 км. северозападно от града преминава международният път през гр. Кула за Република Сърбия, а на 10 км. югоизточно преминава главния път Е79 Видин - Монтана.

Основната част от икономиката на общинския център е свързана с животновъдство и земеделие.

Туризъм и забележителности:

Паметник на Мико Нинов, разположен в центъра на града.

Язовир „Фарфун" се намира на около 1,5 км от Грамада, предлага условия за спортен риболов.

Местността „Чутурите" с площ от 18 - 20 дка е обявена за природна забележителност и феномен. Каменните чутури представляват големи камъни с дупка в средата, наподобяват гора, изсечена на 50 - 60 см над земята. Това са вкаменелости, разхвърляни в безпорядък на разстояние от 2-3 до 10 и повече метра. В някои от тях са намерени въглени, което потвърждава предположението, че може би това са останки от „вкаменена гора", но никъде направените разкопки не са установили наличието на корени. Техният произход и досега остава неизяснен.

Изграден е 700 метров път - еко пътека, водеща към природната забележителност. Тя следва съществуваща пътека. Пътят до местността „Чутурите" предоставя възможност за наблюдение на интересни природни образувания и редки растителни и животински видове.

Близо до местността преминава и река Нешков дол или Грамадска река.

Според последни данни на НСИ към 15.06.2022 г., населението на града е 1258 жители.

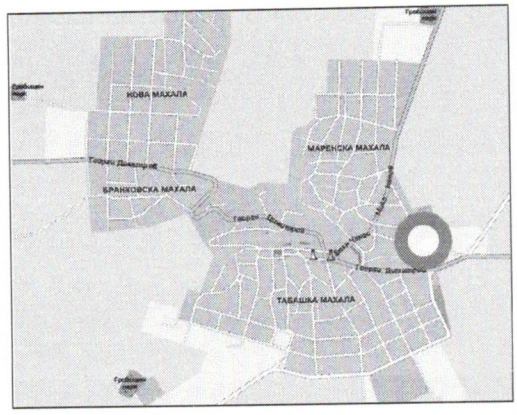
Землище: 65,807 km²; надморска височина: 230 m; пощенски код: 3830; телефонен код: 09337; МПС код: ВН; ЕКАТТЕ: 17645.

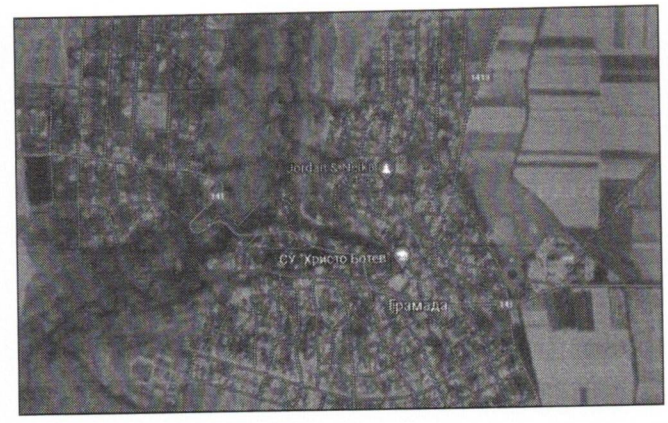
Оценяваният имот е разположен в източната част на града до пътя за село Срацимирово. Транспортната достъпност е с личен превоз. В района са разположени жилищни и селскостопански сгради. Районът е с изградена инфраструктура.

- Административен адрес: гр. Грамада, местност „Падината";
- Средна възраст на сградите в района: 40 - 65 г.;
- Тенденции на развитите на пазарните цени на жилищни имоти: слабо развити;
- Тенденции за развитие на района: не добри;
- Транспортна достъпност: добра;
- Инфраструктура: ток, вода;
- Пазарно предлагане от оценявания вид: средно;
- Пазарно търсене на от оценявания вид: слабо.

Инженерна инфраструктура:

• Водопровод	■ да
• Канализация	□ не
• Електрозахранване	■ да
• Топлофикация	□ не
• Улична мрежа с трайни настилки	■ да
• Охранителна система	□ не





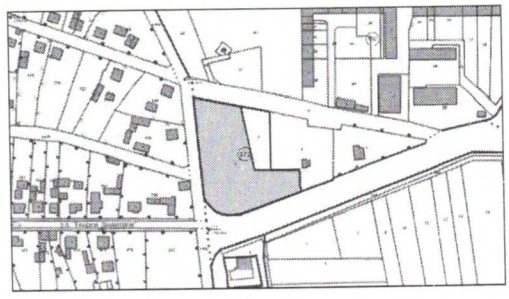
Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Прилежащата улица е със слабо транспортно натоварване. Екологичната обстановка е много добра.

2. Описание на имота

Поземлен имот с идентификатор № 17645.172.5 е с трайно предназначение на територията – Земеделска, начин на трайно ползване – нива. Имотът е с площ по скица и документ за собственост 4 902 кв. м. Категорията на земята е трета. Теренът е вълнообразен. Имотът не е поддържан и обрасъл с дървета.. Не е ограден. Теренът е с добро местоположение, близко до урбанизираната територия на града.

Към датата на оглед имотът не се използва по предназначение.



Поземлен имот 17645.172.5, област Видин, община Грамада, гр. Грамада, п.к. 3830, м. Падината, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, начин на трайно ползване Нива, площ 4902 кв. м, стар номер 172005, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-620/07.03.2018 г. на ИД на АГКК.

Заключение за състоянието на имота
Към датата на оглед имотът не се използва по предназначение и е в задоволително състояние.

3. Правен статут

Съгласно представеният акт за частна общинска собственост имотът се владее от Община Грамада.

4. Пазарни позиции на имота

Продажбите на подобни имоти са слаби, с тенденция на леко активиране при търсенето на жилищни имоти. Конкретните пазарни позиции на оценявания имот се определят като добри и се влияят от действието на следните фактори:

Силни страни:
- ✓ Районът е с изградена инфраструктура и добра транспортна достъпност;
- ✓ Поземленият имот е в непосредсвтерна близост на урбанизираната територия на града.

Слаби страни:
- ✓ Имотът не се използва по предназначение;
- ✓ Пазарът на недвижими имоти в малките населени места на Област Видин е много слабо развит;
- ✓ Климатичните промени повлияха негативно върху пазарните цени на земеделските земи.

Възможности за отдаване под наем
Разположението на имота предполага добър интерес към наемане.

Атрактивност, ликвидност
Интересът за закупуване е повлиян от войната в Украйна и напрежението в Ормузкия проток, но оценяваният имот има сравнително добра ликвидност.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

При оценка на земеделски земи се използват следните подходи:

1) Сравнителен подход - базира на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажби на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти са в района на оценявания обект.

2) Приходен подход - базира се на настоящата стойност на всички права върху бъдещите приходи, които произтичат от правото на собственост. Стойността на земята представлява, настоящата стойност на очакваните бъдещи доходи от нея.

3) Нормативен подход съгласно ПМС 118 - Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи.

Приложими методи при настоящата оценка:
- метод на пазарните сравнения;
- метод на директна капитализация на дохода.

1. Сравнителен подход - метод на пазарните сравнения

Към датата на оценка пазарната стойност на земеделската земя не зависи от нейната категория (за категории от първа до шеста), влияе се малко от местоположението, и по-силно се влияе от големината на парцела. В специализираните сайтове за продажба на земеделски земи http://www.zemi.bg/adv-search.php , са открити оферти за продажба на земеделски земи в землищата на област Видин.

Пазарни свидетелства - Област Видин

№	Вид имот	Землище	Площ /дка/	Категория	Цена	Коеф. на съотв.	Коеф. на оферта	Коригирана стойност
1	нива	гр. Видин	53,300	5	1534 €/кв.м	0,90	0,95	1311 €/кв.м
2	нива	с. Ново село	16,000	4	1301 €/кв.м	0,90	1,00	1171 €/кв.м
3	нива	с. Костичовци	9,720	3	1534 €/кв.м	0,90	0,95	1311 €/кв.м
4	нива	с. Водна	18,000	3	1176 €/кв.м	0,90	1,05	1111 €/кв.м
							Средно претеглено:	**1230 €/кв.м**
							Корекция за местоположение:	*10%*
							Приета стойност:	**1350 €/кв.м**

№	Местоположение	Начин на трайно ползване	Поземлен имот №	Категория	Площ /дка/	Единична стойност	Обща стойност
1	гр. Грамада	Нива	17645.172.5	3	4,902	1350 €/кв.м	6 618 €
	Общо:				**4,902**		**6 618 €**

Сравнителна стойност на ПИ с идент. № 17645.172.5, гр. Грамада: 6 618 евро

2. Оценка на земеделската земя по метода на директна капитализация

Методът изхожда от възможния трайно реализиран чист годишен приход. Настоящата стойност на зеделската земя се получава чрез разделяне на дохода от нея R /рента, аренда/ на нормата на възвръщаемост – r, коригирана с добавка за очакван ръст - i.

Определянето на настоящата стойност се извършва по формулата:

PV= R/(r-i)

Съгласно протокол на Областна дирекция „Земеделие“ – гр. Видин размерът на средното годишно рентно плащане за стопанската 2025-2026 г. за землището на гр. Грамада за ниви е 33,23 €/дка.

Извадка от протокола на ОД „Земеделеие“ – гр. Видин.

Община	ЕКАТТЕ	Землище	Ниви евро/дка	Пасища евро/дка	Ливади евро/дка	ТН евро/дка	Лозя евро/дка
Грамада	5997	Бояново	34.77	23.52	19.43	20.45	30.68
Грамада	6121	Бранковци	28.12	25.56	29.14	29.14	25.05
Грамада	11720	Водна	31.19	39.37	29.14	32.21	25.05
Грамада	17645	Грамада	33.23	14.83	29.14	20.45	25.05

За метода на директна капитализация използваме норма на възвращаемост е R = 4 %, годишна рента в размер на 33,23 €/дка за ниви и очакван ръст на рентата 0,50 %.

Метод на директна капитализация на дохода

№	Местоположение	НТП	Поземлен имот №	Кате-гория	Площ /дка/	Рентен приход /лв/дка/	Норма на възвръщаемост	Ръст на рентата	Един. ст-ст /лв/дка/	Обща стойност
1	гр. Грамада	Нива	17645.172.5	3	4,902	33,23 €/кв.м	4,00%	0,50%	950 €/кв.м	4 657 €
		Общо:			**4,902**					**4 657 €**

Стойност на ПИ с идент. № 17645.172.5 по метода на директна капитализация: 4 657 евро

3. Заключение за пазарната стойност на имота

Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. В зависимост от специфичните характеристики на имота се преценява значимостта на всеки метод чрез тегловни коефициенти, вариращи в диапазона от 0 до 1, но общата им стойност е равна на единица. В случая се приемат следните тегловни коефициенти:

- за метода на пазарните сравнения – 100%;
- за метода на директна капитализация на дохода - 0,00 %.

Пазарна стойност

№	Местопо-ложение	НТП	ПИ №	Кате-гория	Площ /дка/	*100%* Сравнителна стойност	*0%* Приходна стойност	Пазарна стойност	€/дка
1	гр. Грамада	Нива	17645.172.5	3	4,902	6 618 €	4 657 €	6 618 €	1350 €/кв.м
	Общо:				**4,902**	6 618 €	4 657 €	**6 618 €**	1350 €/кв.м

Окончателно становище за пазарна стойност

датата на към оценката /със закръгление/: **6 618 евро.**

Коментар: Пазарната стойност на оценявания недвижим имот е определена в зависимост от характеристиката на имота и пазарната конюнктура. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителите за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за района, в който се намира оценяваният обект.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

➢Настоящата оценка е валидна към датата на огледа 18.09.2026 г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.

➢Настоящата оценка е валидна само към датата на доклада 24.09.2026 г. и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;

➢Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до шест месеца, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;

➢Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;

➢Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;

➢Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;

➢Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката.

➢Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;

➢Заключенията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат императив/задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката, те се препоръчителни.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

• Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;

• Разговор на Изпълнителите с Възложителя, представител на Собственика и Кредитоискателя в деня на огледа на обекта 18.09.2026 г., при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните активи;

• Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност, като оценителите на предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;

• Списание „Строителен Обзор", специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, http://www.imot.bg, http://www.imoti.net/ и др..

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ/ИТЕ:

• Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;

• Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;

• Декларира, че ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;

• Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването й е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;

• При извършване на оценката съм приложил най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрил умишлено съществени факти и/или обстоятелства;

• Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че

заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;

- Огледът на оценяваните обекти е извършен лично от Оценителите.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
Чл. 21 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/нямаме имуществен и друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Актуални аналози

обяви "продава" в област Видин:

общо 23 обяви "продава" — страници: ≤≤ 1 2

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
агенция	12.02.2026г.	Видин	Кула	Старопатица	15	3	нива	1600	818.07	повече
агенция	16.01.2026г.	Видин	Кула	Кула	10	3	нива	1500	766.94	повече
частно лице	22.12.2025г.	Видин	Ружинци	Дреновец	14.458	2	нива	4000	2 045.17	повече

общо 23 обяви "продава" — страници: ≤≤ 1 2

обяви "продава" в област Видин:

общо 23 обяви "продава" — страници: 1 2 >>

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
Активна агенция за земя!	08.09.2026г.	Видин	Кула	Големаново	10	3	нива	1899	970.94	повече
Активна агенция за земя!	08.09.2026г.	Видин	Бойница	Бойница	15	3	нива	1899	970.94	повече
Активна агенция за земя!	29.05.2026г.	Видин	Ново село	Ново село	45	5	нива	1999	1 022.07	повече
Активна агенция за земя!	03.04.2026г.	Видин	Димово	Яньовец	12	4	нива	319	163.10	повече
Активна агенция за земя!	25.03.2026г.	Видин	Грамада	Тошевци	20	7	нива	309	157.99	повече
Активна агенция за земя!	18.01.2026г.	Видин	Белоградчик	Рабиша	50	5	нива	1149	587.47	повече
инвеститор	24.08.2026г.	Видин	Грамада	Тошевци	20.639	7	нива	980	501.07	повече
частно лице	21.08.2026г.	Видин	Димово	Костичовци	9.72	3	нива	3000	1 533.88	повече
арендатор	06.08.2026г.	Видин	Димово	Яньовец	0.16	6	п/м/ливада	350	178.95	повече
инвеститор	22.07.2026г.	Видин	Димово	Арчар	243	6	нива	4700	2 403.07	повече
инвеститор	26.06.2026г.	Видин	Ново село	Неговановци	2.384	5	лозе	1856	948.96	повече
агенция	18.06.2026г.	Видин	Грамада	Бранковци	6	5	нива	400	204.52	повече
частно лице	02.06.2026г.	Видин	Ново село	Ново село	4.1	5	лозе	1956	1 000.09	повече
частно лице	02.06.2026г.	Видин	Ново село	Ново село	60	5	нива	1956	1 000.09	повече
частно лице	26.05.2026г.	Видин	Ново село	Ново село	12	5	нива	2345	1 198.98	повече
частно лице	26.05.2026г.	Видин	Ново село	Ново село	16	4	нива	2545	1 301.24	повече
частно лице	30.04.2026г.	Видин	Видин	Бела Рада	9.554	5	нива	60	30.68	повече
агенция	17.03.2026г.	Видин	Кула	Кула	5.002	2	нива	1500	766.94	повече
агенция	05.03.2026г.	Видин	Грамада	Водна	18	3	нива	2300	1 175.97	повече
частно лице	17.02.2026г.	Видин	Видин	Видин	53.3	5	нива	3000	1 533.88	повече

общо 23 обяви "продава" — страници: 1 2 >>

ПРОТОКОЛ
на работна група

Днес, 23.09.2026 г., в сградата на Община Грамада, се проведе заседание на работната група, във връзка с постъпило предложение за извършване на замяна на имот – частна общинска собственост, с имот – частна собственост.

Присъстваха:

1. Ирена Димитрова-Директор Д“ОА“
2. Юлия Илиева-и.д. Гл. Счетоводител
3. Жасмина Петрова-специалист в Д“ОА“

-постъпилото заявление е от **ЧЗП – Владимир Петров Вълчев ЕООД**, БУЛСТАТ **BG201762571**, с адрес за кореспонденция: гр. Видин (3700), ул. „Преспа“ № 9, за извършване на замяна на имот – частна общинска собственост, с имот – частна собственост.

Обявлението за замяна е публикувано на следния ел. адрес- https://obshtina-gramada.com/bg/2026/08/20/%d0%be%d0%b1%d1%8f%d0%b2%d0%bb%d0%b5%d0%bd%d0%b8%d0%b5-16/

КОНСТАТАЦИЯ

Работната група констатира, че във връзка с публикуваното обявление за предложената замяна на **поземлен имот с идентификатор 17645.172.5**, находящ се в област Видин, община Грамада, гр. Грамада, местност „ПАДИНАТА“, с площ **4 902 кв. м**, представляващ имот – частна общинска собственост, с **поземлен имот с идентификатор 06121.42.60**, находящ се в област Видин, община Грамада, с. Бранковци, местност „БРАНКОВСКИ ВРЪХ“, с площ **7 502 кв. м**, представляващ имот – частна собственост, **в определения едномесечен срок не са постъпили други предложения, становища или възражения от заинтересовани лица**.

С оглед на изложеното работната група счита, че няма пречки преписката да продължи по установения ред.

Настоящият протокол се състави в един екземпляр и се подписа от членовете на работната група.

РАБОТНА ГРУПА:

1. Ирена Димитрова-Директор Д“ОА“.....
2. Юлия Илиева-и.д. Гл. Счетоводител.....
3. Жасмина Петрова-специалист в Д“ОА“.....

ОБЯВЛЕНИЕ

ОБЩИНА ГРАМАДА

Община Грамада уведомява заинтересованите лица, че е постъпило заявление от **ЧЗП – Владимир Петров Вълчев ЕООД**, БУЛСТАТ **BG201762571**, с адрес за кореспонденция: **гр. Видин (3700), ул. „Преспа“ № 9**, с предложение за извършване на **замяна на имот – частна общинска собственост, с имот – частна собственост**, при следните условия:

I. ИМОТ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Предложената замяна се отнася до следния имот – частна общинска собственост:

Поземлен имот с идентификатор 17645.172.5, находящ се в област Видин, община Грамада, гр. Грамада, местност „ПАДИНАТА“, с площ **4 902 кв. м**, с трайно предназначение на територията – **земеделска**, начин на трайно ползване – **нива**, категория на земята – **III**, стар номер **172005**, съгласно **Акт за частна общинска собственост № 452/2018 г.**

II. ИМОТ – ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДЛАГАН В ЗАМЯНА

В замяна на посочения общински имот се предлага Община Грамада да придобие следния имот – частна собственост:

Поземлен имот с идентификатор 06121.42.60, находящ се в област Видин, община Грамада, с. Бранковци, местност „БРАНКОВСКИ ВРЪХ“, с площ **7 502 кв. м**, с трайно предназначение на територията – **земеделска**, начин на трайно ползване – **нива**, категория на земята – **V**, стар номер **042060**.

III. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАМЯНА

Със заявление, подадено от **ЧЗП – Владимир Петров Вълчев ЕООД**, е направено предложение Община Грамада да извърши замяна на описания в раздел I имот – частна общинска собственост, срещу описания в раздел II имот – частна собственост.

Предложението ще бъде разгледано по реда и при условията на действащото законодателство, **Закона за общинската собственост** и **Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост на Община Грамада**.

Заинтересованите лица могат да представят писмени становища, предложения и възражения по направеното предложение в **едномесечен срок** от публикуването на настоящото обявление.

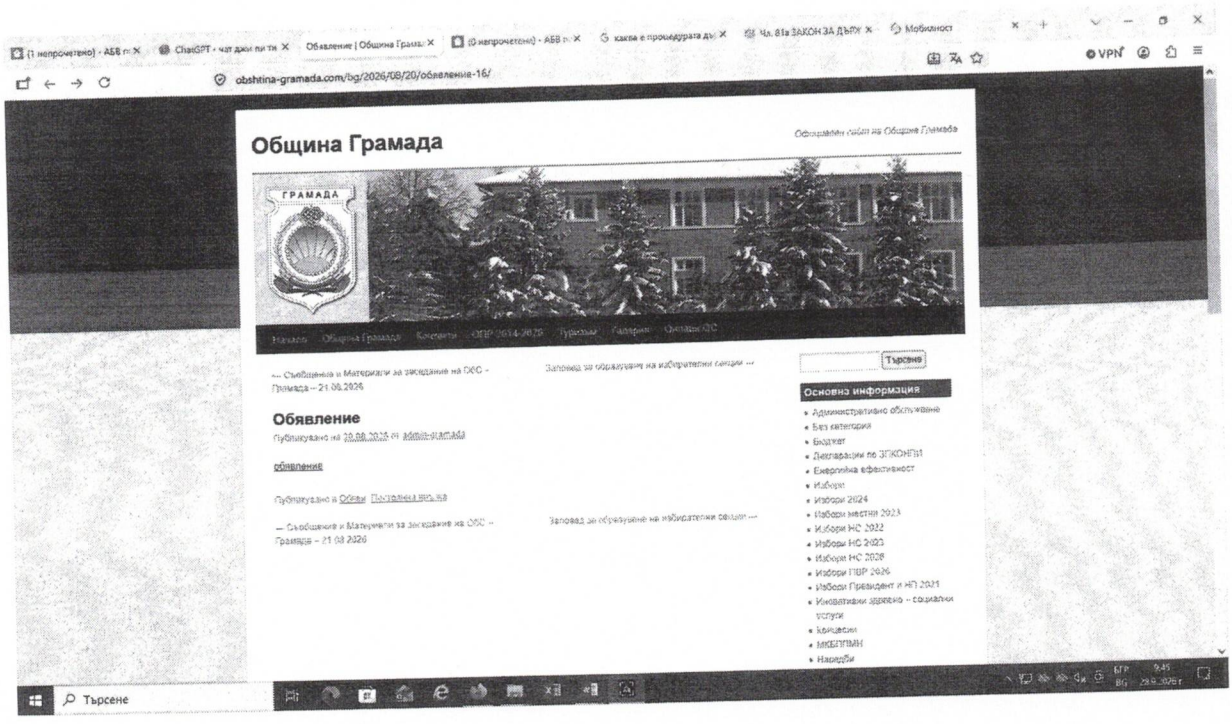
Становищата, предложенията и възраженията се подават в деловодството на Община Грамада, на адрес: **гр. Грамада, пл. Мико Нинов №1**

Настоящото обявление се публикува на официалната интернет страница на Община Грамада и се поставя на определеното за целта място в сградата на Общината.

Дата: 20.08.26 **г.**

КМЕТ НА ОБЩИНА ГРАМАДА:

.....


Община Грамада
Официален сайт на Община Грамада
ГРАМАДА
Начало
Община Грамада
Контакти
Туризъм
Галерия
Основни ОС
Търсене
Основна информация
Административно обслужване
Без категория
Бюджет
Декларации по ЗПКОНПИ
Енергийна ефективност
Избори
Избори 2024
Избори местни 2023
Избори НС 2022
Избори НС 2023
Избори НС 2026
Избори ПВР 2026
Избори Президент и НП 2021
Иновативни здравно – социални услуги
Конкурси
МКБППМН
Наредби
Обявление
Публикувано на 20.08.2026 от admin-gramada
Публикувано в Обяви
Търсене

ОБЩИНА гр. ГРАМАДА
Регистрационен индекс дата
Вх. № 1759/12.08.22г.

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА ГРАМАДА
ГР. ГРАМАДА

ПИСМО ЗА ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

ОТНОСНО: Предложение за извършване на замяна на недвижим имот – частна собственост, с недвижим имот – частна общинска собственост, по реда на чл. 40 от Закона за общинската собственост във връзка с разширяване на стопански обект и окрупняване на земеделска дейност.

От: Владимир Петров Вълчев–УПРАВИТЕЛ НА ЧЗП - Владимир Петров Вълчев ЕООД , БУЛСТАТ BG201762571
Адрес за кореспонденция: гр. Видин (3700), ПРЕСПА, 9

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

С настоящото писмо официално заявявам своето инвестиционно намерение в качеството си на регистриран земеделски производител, насочено към модернизация, технологично разширяване на стопанския на територията на община Грамада.

Във връзка с реализирането на това намерение, отправям официално предложение за извършване на замяна на притежаван от мен недвижим имот (частна собственост) срещу имот, собственост на Община Грамада (частна общинска собственост), при следните параметри:

I. ИМОТ – ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ (който предлагам да прехвърля в собственост на Община Грамада):

Поземлен имот с идентификатор 06121.42.60, находящ се в област Видин, община Грамада, с. Бранковци, местност „БРАНКОВСКИ ВРЪХ“, с площ 7 502 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива, категория на земята – V, стар номер 042060. Имотът е моя изключителна собственост съгласно Нотариален акт № 890 от 22.03.2017 год. на РС-Кула.

II. ИМОТ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ (който желая да придобия чрез замяна):

Поземлен имот с идентификатор 17645.172.5, находящ се в област Видин, община Грамада, гр. Грамада, местност „ПАДИНАТА“, с площ 4 902 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива, категория на земята – III, стар номер 172005, представляващ частна общинска собственост, съгласно Акт за частна общинска собственост № 452/2018 г.

III. ИМОТИ – ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ НА ЗАЯВИТЕЛЯ (обосноваващи инвестиционния интерес в района):

В качеството си на ЧЗП съм собственик на следните имоти в непосредствена близост до желания общински имот в гр. Грамада:

1. Поземлен имот с идентификатор 17645.502.45 – представляващ Зърнобаза, който е разположен в непосредствено съседство и е разделен от желания общински обект единствено от обслужващ пътен участък (улица).

2. Поземлен имот с идентификатор 17645.502.1 – м. ПАДИНАТА, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1903 кв. м, стар номер 173001, квартал 173, парцел I-173001.

МОТИВИ ЗА ЗАМЯНАТА И ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ:

Основният мотив на настоящото предложение е технологичното разширяване, модернизацията и оптимизирането на логистиката на съществуващата Зърнобаза (ПИ 17645.502.45), която стопанисвам за нуждите на моята селскостопанска дейност.

Поради нарастващите обеми на продукцията и нуждата от по-модерна инфраструктура за съхранение и обслужване, инвестиционният ми проект предвижда използването на общинския терен (ПИ 17645.172.5) за изграждане на допълнителни обслужващи площадки, съоръжения или обособяване на специализиран паркинг за тежкотоварна селскостопанска техника и ще повиши ефективността на стопанството.

От икономическа гледна точка за Община Грамада, замяната е изключително изгодна, тъй като в замяна Общината ще придобие земеделски имот в с. Бранковци с много по-голяма обща площ (7 502 кв.м спрямо 4 902 кв.м), което директно увеличава размера и потенциала на общинския поземлен фонд.

Заявявам съгласие евентуалните разлики в оценките за моя имот (предвид разликата в категориите III и V на земята) да бъдат изравнени, ако се налага, чрез парично доплащане от моя страна към Общината, съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост и местните наредби. При по-висока пазарна оценка на общинския имот стойностната компенсация да е в полза на общината, без Община Грамада да извършва парично доплащане.

Приложения към предложението:

1. Копие от документ за собственост (Нотариален акт) за имота в с. Бранковци (ПИ 06121.42.60).
2. Актуална скица от СГКК.
3. Удостоверение за данъчна оценка
4. Извадка от кадастралната карта, илюстрираща пространственото разположение на имотите в гр. Грамада.

Моля настоящото инвестиционно намерение да бъде разгледано от общинската администрация и при Ваше съгласие да бъде внесено за разглеждане и вземане на решение от Общински съвет – Грамада.

С уважение,

Подпис: .....

(Владимир Вълчев –
управител на ЧЗП - Владимир Петров Вълчев ЕООД)

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният **Владимир Петров Вълчев**,
в качеството ми на **управител на „ЧЗП – Владимир Петров Вълчев“ ЕООД**,
БУЛСТАТ **BG201762571**,
с адрес за кореспонденция: **гр. Видин (3700), ул. „Преспа“ № 9**,

ДЕКЛАРИРАМ:

1. Че по отношение на следния недвижим имот:

Поземлен имот с идентификатор 06121.42.60, находящ се в област Видин, община Грамада, с. Бранковци, местност „БРАНКОВСКИ ВРЪХ“, с площ **7 502 кв. м**, с трайно предназначение на територията – **земеделска**, начин на трайно ползване – **нива**, категория на земята – **V**,

няма учредени вещни права в полза на трети лица, с изключение на правото на собственост на декларатора.

2. Че за посочения поземлен имот **няма сключен договор за аренда**, договор за наем или друг договор, предоставящ право на ползване на имота на трети лица.
3. Че върху имота **няма предоставени права на ползване на трети лица**, които биха могли да възпрепятстват или ограничат разпореждането с имота.
4. Че посочените в настоящата декларация обстоятелства са верни и ми е известно, че за неверни данни нося отговорност съгласно действащото законодателство.

Настоящата декларация се издава във връзка с **предложението за замяна на ПИ с идентификатор 06121.42.60 с имот – частна общинска собственост на Община Грамада**, и служи за представяне пред Община Грамада и Общински съвет – Грамада.

Дата: 19.08.2026 г.
гр. Грамада

ДЕКЛАРАТОР:
.....
Владимир Петров Вълчев
Управител на
„ЧЗП – Владимир Петров Вълчев“ ЕООД

ОБЩИНСКА СЛУЖБА
ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ
Изх.№ 36
25.09. 2024 г.

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА ГРАМАДА
гр. Грамада

ОТ
НАЧАЛНИКА НА ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ – ГРАМАДА

МОТИВИРАНО СТАНОВИЩЕ

по чл. 24г, ал. 9 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

Относно: Предложение за замяна на земеделски имот – частна общинска собственост, с имот – частна собственост

Уважаеми господин Кмет,

Във връзка с постъпило в Общинска служба по земеделие – Грамада искане от Община Грамада за изразяване на мотивирано становище по чл. 24г, ал. 9 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи относно предложена замяна на земеделски имоти, след запознаване с представените данни и документи, изразявам настоящото становище.

I. ПРЕДМЕТ НА ЗАМЯНАТА

Предложената замяна се отнася до следния имот – **частна общинска собственост**:

ПИ с идентификатор 17645.172.5, находящ се в област Видин, община Грамада, гр. Грамада, местност „ПАДИНАТА“, с площ **4 902 кв.м**, трайно предназначение на територията – **земеделска**, начин на трайно ползване – **„нива“**, категория на земята – **III**, стар номер **172005**, съгласно Акт за частна общинска собственост № 452/2018 г.

В замяна на този имот се предлага Община Грамада да придобие:

ПИ с идентификатор 06121.42.60, находящ се в област Видин, община Грамада, с. Бранковци, местност „БРАНКОВСКИ ВРЪХ“, с площ **7 502 кв.м**, трайно предназначение на територията – **земеделска**, начин на трайно ползване – **„нива“**, категория на земята – **V**, стар номер **042060**.

Имотът е частна собственост на Владимир Петров Вълчев съгласно Нотариален акт № 890 от 22.03.2017 г. на Районен съд – Кула.

II. МОТИВИ

При разглеждане на предложението е взето предвид, че и двата имота са земеделски земи с начин на трайно ползване „нива“, като предлаганият за придобиване от Община Грамада имот е с площ **7 502 кв.м**, т.е. с **2 600 кв.м по-голяма площ** от общинския имот с площ 4 902 кв.м.

По този начин при извършване на замяната Община Грамада ще придобие имот с по-голяма площ, който може да бъде включен в управлението и стопанисването на общинската собственост съобразно предназначението му.

При преценката е отчетено и обстоятелството, че общинският ПИ 17645.172.5 е разположен в район, в който заявителят притежава други имоти, свързани с осъществяваната от него стопанска дейност.

В частност, **ПИ 17645.502.4**, собственост на ЧЗП „Владимир Петров Вълчев“ ЕООД, с площ **2 603 кв.м**, вид територия „урбанизирана“, категория III и НТП „За бензиностанция, газостанция, метанстанция“, **граничи непосредствено с ПИ 17645.172.5**, предмет на предложената замяна.

Заявителят притежава и ПИ 17645.502.45, представляващ зърнобаза, както и ПИ 17645.502.1, находящ се в местност „ПАДИНАТА“.

Предложената замяна е свързана с инвестиционно намерение за **разширяване, модернизация и оптимизиране на логистиката на съществуващата зърнобаза**, включително осигуряване на допълнителни обслужващи площи, съоръжения и възможност за паркиране и маневриране на тежкотоварна селскостопанска техника.

От значение е и обстоятелството, че заявителят е декларирал готовност при наличие на разлика в стойностите на имотите, установена по надлежния ред, същата да бъде уредена съгласно приложимите нормативни изисквания.

Съгласно представените данни данъчната оценка на ПИ 17645.172.5 е **496,30 евро**, а на ПИ 06121.42.60 – **300,10 евро**. Тези стойности представляват данъчни оценки и не заместват изискуемата оценка на имотите, когато такава е необходима.

III. СТАНОВИЩЕ

С оглед на изложените факти и обстоятелства, **Общинска служба по земеделие – Грамада изразява положително мотивирано становище относно предложената замяна на ПИ с идентификатор 17645.172.5 с ПИ с идентификатор 06121.42.60.**

Предложената замяна е **приемлива**, доколкото в резултат на нея Община Грамада ще придобие земеделски имот с **2 600 кв.м по-голяма площ** от предоставяния общински имот, като същевременно замяната е свързана с конкретно заявен инвестиционен интерес и с рационално използване на съществуващата стопанска инфраструктура.

С оглед местоположението на общинския имот и непосредственото му граничене с имот, собственост на заявителя, както и предвид заявеното намерение за разширяване и модернизиране на съществуващата зърнобаза, считам, че предложената замяна е **обоснована и допустима за разглеждане и реализиране при спазване на всички изисквания на действащото законодателство**.

Настоящото мотивирано становище се предоставя на Община Грамада за прилагане към преписката и предприемане на последващи действия по компетентност.

Дата: 26.09.2026 г.
гр. Грамада

НАЧАЛНИК НА
ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ – ГРАМАДА

.....

Общинска служба по земеделие • ГРАМАДА • МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ 295-4