



ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

1

Изх. № 05-01-7878/23.10.25г.

Класификация на информацията
ниво 0, [TLP-WHITE]

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр. Долна Митрополия



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ПОЛЯ ЦОНОВСКА
КМЕТ НА ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ОТНОСНО: Актуализиране разчета за финансиране на капиталовите разходи на общината за 2025г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА СЪВЕТНИЦИ,**

През месец Септември 2025 г. по Стратегическия план за развитие на земеделието и селските райони на Република България за периода 2023 г. - 2027 г. бе обявен третия прием по Интервенция П.Г.6. - Инвестиции в основни услуги и дребни по мащаби инфраструктура в селските райони.

Община Долна Митрополия има намерение да кандидатства с проектно предложение по инвестицията за обект: „Изграждане на парково пространство в кв. 190, парцел XVII на гр. Тръстеник, община Долна Митрополия“.

Съгласно условията за кандидатстване е необходимо да бъде изготвен инвестиционен проект, изработен във фаза „технически проект“ в съответствие с ЗУТ и Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 6 и чл. 21, ал. 2.от ЗМСМА, чл. 124, ал. 2, от Закона за публичните финанси, предлагам на Общински съвет Долна Митрополия да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Актуализира разчета за финансиране на капиталовите разходи на община Долна Митрополия за 2025 г. в частта финансирана със средства от „Преходен остатък от Целева субсидия за капиталови разходи“ и от „Собствени средства“, както следва:

№	Име на обекта съгласно плана за капиталови разходи на община Д.Митрополия за 2025 год.	Стойност						разлика
		§	Дейност	Съгл.утв.п лан за кап.разх.	Съгл.утв. план за кап.разх.	Предлож за промяна	Предлож за промяна	
				Прех. Остатък Целева	Средства от собствени	Прех. Остатък Целева	Средства от собствени	



ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

			субсидия /целева субсидия	средства	субсидия / целева субсидия	средства	
1	„Изграждане на парково пространство в кв. 190, парцел XVII на гр. Тръстеник, община Долна Митрополия“	52-06	603 - ВИК		Нов обект	4620	+4620
	Ремонт ул. " Марица". Долна Митрополия	51-00	606- Поддърж .улицы	171000		166414	-4586
	Уличен водопровод и водопроводно отклонение Г. Митрополия	52-06	603 - ВИК	8286		8271	-15
	Удължаване на уличен водопровод и нови сградни канализационни и водопроводни отклонения., Долна Митрополия	52-06	603 - ВИК		28451	28444	-7
	Скенер, Долна Митрополия	52-01	122- ОА		1800	1788	-12
	Общо:			179286	30251	174685	0

2. С промените по т. 1 да бъде актуализиран разчета за финансиране на капиталовите разходи на общината.

ВНОСИТЕЛ:

Поля Цоковска

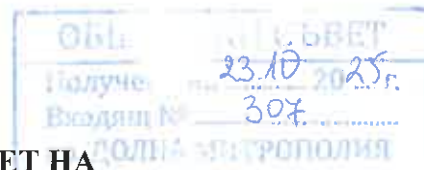
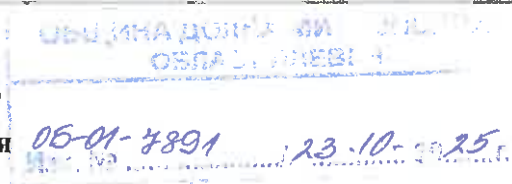
Кмет на община Долна Митрополия





ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
гр. Долна Митрополия



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ПОЛЯ ЦОНОВСКА – КМЕТ НА ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

Относно: Закупуване на LED информационно табло за нуждите на НЧ „Пробуда 1925 Байкал“ по случай 100-годишнината от основаването на читалището и актуализиране разчета за финансиране на капиталовите разходи на общината за 2025г..

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

Във връзка с предстоящото отбелязване на 100-годишнината от основаването на Народно читалище „Пробуда 1925 Байкал“ и с цел подобряване на информираността на населението за културни и обществени събития в село Байкал, предлагам да бъде закупено LED информационно табло, което да бъде монтирано на сградата на читалището.

LED таблото ще се използва за обявяване на културни прояви, събития от общественения живот и важна информация за жителите на селото. Придобивката ще има дълготраен обществен ефект и ще допринесе за модерното визуално представяне на дейността на читалището и кметството.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 6 и т. 23 от ЗМСМА, чл. 124, ал. 1 от Закона за публичните финанси, предлагам Общински съвет – Долна Митрополия да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Одобрява закупуването на LED информационно табло за нуждите на НЧ „Пробуда 1925 Байкал“, на стойност до 2 500 лв.
2. Осигурява необходимите средства за финансиране на разхода от собствени средства от бюджета на община Долна Митрополия за 2025 г.
3. Настоящите промени да се отразят в Разчета за финансиране на капиталовите разходи на общината за 2025г.

ВНОСИТЕЛ :

/ Поля Цонувска /



Изх. № 06-01-7434 107.10.25

Класификация на информацията
ниво 1, [TLP - GREEN]

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Поля Цоновска
Кмет на Община Долна Митрополия

Относно: Подкрепа за инвестиционно намерение за изграждане на Медицински център за рехабилитация и физикална терапия „ЛекоВита“ на територията на с. Горна Митрополия

Уважаеми господин председател,
Уважаеми дами и господа общински съветници,

В административния център на Община Долна Митрополия е постъпило искане за подкрепа, с вх. № РД-15-7360/03.10.2025 г. от Татяна Битунска - ръководител проект на Център „ЛекоВита“ ЕООД за изграждане на Медицински център за рехабилитация и физикална терапия „ЛекоВита“ на територията на с. Горна Митрополия, община Долна Митрополия.

Целта на представеното инвестиционното намерение е да се изгради Медицински център за рехабилитация и физикална терапия „ЛекоВита“ в с. Горна Митрополия, в който ще се извършват както класически, така и модерни високо - технологични процедури, дигитална диагностика и дистанционна терапия.

Предвижда се рехабилитационния център да предложи достъпна, персонализирана и ефективна здравна услуга и да се позиционира като надежден партньор на здравните и социалните услуги в Общината.

Инвеститорът предлага Общински съвет - Долна Митрополия да подкрепи инвестиционно му намерение да се изгради Медицински център за рехабилитация и физикална терапия „ЛекоВита“ в с. Горна Митрополия като вярва, че проектът ще създаде дългосрочна добавена стойност, както на живеещите в Общината, така и за нейната икономика.

Проектът ще бъде реализиран в собствена сграда, на застроена площ от 1400 кв.м., на два етапа. Планираното начало на дейностите по реконструкция на сградата е октомври 2025 г., което включва реорганизация на вътрешните пространства, подмяна на електрическата и ВиК инсталации, изграждане на автономна ФЕЦ на покрива на сградата



ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

и др. Предвижда се проекта да бъде етапиран, като първият етап предвижда да бъде изграден и пуснат в експлоатация сектор за рехабилитация и кинезитерапия. През втория етап ще бъде изграден и пуснат диагностичен дигитален център. Още с реализирането на началния етап се предвижда да бъдат осигурени между 10 и 15 работни места.

Във връзка с гореизложеното и предвид значимостта за развитието на здравно-социалната структура на Община Долна Митрополия и на основание чл.21,ал.1, т.23 от ЗМСМА, предлагам на Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ :

1. Дава своето съгласие и подкрепя изграждането */с частни инвестиции/* на Медицински център за рехабилитация и физикална терапия „ЛекоВита“, на територията на с. Горна Митрополия, община Долна Митрополия.

2. Подкрепата е мотивирана от целите на проекта, а именно: Изграждане на обект от първостепенно значение за интегриране на действащите здравни, социални и общински структури в регионалната здравна инфраструктура.

ВНОСИТЕЛ,

ПОЛЯ ЦОНОВСКА

Кмет на Община Долна Митрополия

гй

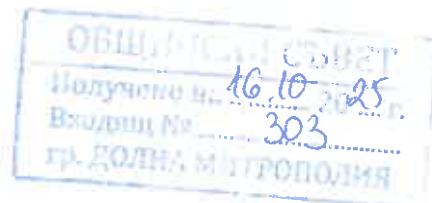


ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Изх. № 06-01-7715/16.10.25

Класификация на информацията
ниво 0, [TLP-WHITE]

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ от ПОЛЯ ЦОНОВСКА КМЕТ на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ОТНОСНО: *Определяне на Начална тръжна цена за пасищата от ОПФ на Община Долна Митрополия, останали свободни след разпределението по чл.37и от ЗСПЗЗ*

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно последните изменения на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, след провеждане на процедурата по реда на чл.37и, ал.1 до ал.12 за разпределение на пасища и мери от Общински поземлен фонд, останалите свободни имоти се отдават под наем за срок от 1 календарна година чрез търг, в който се допускат до участие само собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, в същата или в съседна община, независимо от областта, в която се намира.

Предвид факта, че в последните години голяма част от животновъдите прекратяват дейността си и съответно договорите с Общината, считам за целесъобразно Общински съвет-Долна Митрополия да определи като Начална тръжна цена /за провеждането на търга с останалите свободни пасища и мери/ размера на средното рентно плащане за землищата на Община Долна Митрополия. Същата е определена с Протокол № 1 от 24.01.2025г. на Областна дирекция „Земеделие“ гр. Плевен и е в размер на 8,00 лв./дка /осем лева на декар/ за всички землища в общината.

С оглед на гореизложеното, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.14, ал.8 от ЗОС във връзка с чл.37и, ал.13 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, предлагам Общински съвет – Долна Митрополия да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Определя Начална тръжна цена в размер на 8,00 лв./дка /осем лева на декар/ за всички землища на територията на Община Долна Митрополия, за имотите с НТП

„пасище, мера“ /останали свободни след разпределението по чл.37и ал.1 до ал.12 от ЗСПЗЗ/, които ще бъдат предмет на търг за отдаване под наем за срок от 1 календарна година, в който се допускат до участие **само** собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, в същата или в съседна община, независимо от областта, в която се намира /чл.37и, ал.13 от ЗСПЗЗ/.

2. Възлага на Кмета на Община Долна Митрополия да организира провеждането на търга и сключи договори със спечелилите участници.

ПОЛЯ ЦОНОВСКА

Кмет на Община Долна Митрополия

ЕГ

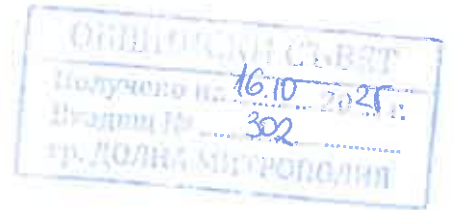


5

ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ДО
05-01-4814
16.10.2025г.
Общ. №
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от

ПОЛЯ ЦОНОВСКА
Кмет на Община Долна Митрополия

ОТНОСНО: Учредяване на безвъзмездно право на ползване върху помещения – частна общинска собственост, находящи се в „Медицински център I – Долна Митрополия” ЕООД

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

През 1999 година, със Заповед №РД-09-504/28.10.1999 г. на Министерство на здравеопазването, съществуващите публични здравни заведения са преобразувани в лечебни заведения за извънболнична и болнична помощ, съгласно Закона за лечебните заведения.

В тази връзка с Решение №1601/03.12.1999 г. на Плевенски окръжен съд е регистрирано еднолично дружество с ограничена отговорност „Медицински център I – Долна Митрополия”, със седалище и адрес на управление: област Плевен, община Долна Митрополия, град Долна Митрополия, ул. „Христо Ботев” №42, с предмет на дейност – осъществяване на специализирана извънболнична помощ. В резултат на тази регистрация лечебното заведение е поело активите и пасивите на Поликлиника – гр.Долна Митрополия, включени в баланса ѝ към 30.06.1999 година.

С Решение №180/16.11.2004 г. на Общински съвет – Долна Митрополия, капиталът на „Медицински център I – Долна Митрополия” ЕООД е намален, със стойността на активите, които не се ползват от дружеството, а именно:

- Пристройка /бивше бюро по труда/ с идентификатор №22215.501.1025.1.1, със ЗП 309.00 кв.м., находяща се в сграда с идентификатор №22215.501.1025.1, разположена в имот с идентификатор №22215.501.1025 по КККР гр. Долна Митрополия /номер по предходен план УПИ I-1025, кв. 87, АОС № 06.01.2005 година/;

- Помещение на първи етаж /стая за жената, бивша аптека/ с идентификатор №22215.501.1025.1.2, със ЗП 52.00 кв.м., представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор №22215.501.1025.1, разположена в имот с идентификатор №22215.501.1025 по КККР гр. Долна Митрополия /номер по предходен план УПИ I-1025, кв. 87, АОС № 06.01.2005 година/.

До месец август 2025г., част от помещенията, собственост на Община Долна Митрополия бяха предоставени за безвъзмездно ползване на ”Център за спешна медицинска помощ – Плевен” /ЦСМП/, но към настоящия момент същите са свободни.

В деловодството на Община Долна Митрополия, с вх.№УОС-01-14-6961/19.09.2025 г. от д-р Нели Стефанова – Управител на „Медицински център I – Долна Митрополия” ЕООД е постъпило заявление, относно учредяване на безвъзмездно право на ползване на помещенията, ползвани от ЦСМП и бившата аптека, които ще се използват за осъществяване на медицинска дейност.

С Решение №474/30.09.2025 г. на Общински съвет – Долна Митрополия, помещенията са добавени в Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Раздел II, буква „В” /Имоти, върху които Община Долна митрополия има намерение да учреди ограничени вещни права/.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, чл. 39, ал. 4 и ал.5 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл. 60, ал. 3, т. 2 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /НРПУРОИ/, предлагам Общински съвет – Долна Митрополия да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Да се учреди в полза на „Медицински център I – Долна Митрополия” ЕООД, безвъзмездно право на ползване за срок от 10 (десет) години върху следните помещения – частна общинска собственост:

- Част от самостоятелен обект с идентификатор №22215.501.1025.1.1, представляваща: 2 /два/ броя помещения, с обща площ 45.00 кв.м., находяща се в сграда с функционално предназначение „Здравно заведение” с идентификатор №22215.501.1025.1, разположено в ПИ с идентификатор №22215.501.1025 по КККР на град Долна Митрополия /номер по предходен план УПИ I-1025, кв.87, АОС №. /06.01.2005 година/.

- Самостоятелен обект „За здравни и социални услуги” /стая за жената, бивша аптека/ с идентификатор №22215.501.1025.1.2, с площ 52.00 кв.м., находящ се в Здравно заведение с идентификатор №22215.501.1025.1, разположена в имот с идентификатор №22215.501.1025 по КККР на град Долна Митрополия /номер по предходен план УПИ I-1025, кв.87, АОС №. /06.01.2005 година/.

2. Възлага на Кмета на Общината да издаде заповед и сключи договор за безвъзмездно право на ползване за помещенията описани в т. 1 от настоящото решение.

ВНОСИТЕЛ:

ПОЛЯ ЦОНОВСКА

Кмет на Община Долна Митрополия

/ВД/



ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

6

ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
№ 05-01-2418 16.10.2025 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Получено н. 16.10.2025 г.
Воден № 301
гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от
ПОЛЯ ЦОНОВСКА
Кмет на Община Долна Митрополия

ОТНОСНО: Учредяване на безвъзмездно право на ползване върху недвижим имот – частна общинска собственост в село Славовица, в полза на „ФУТБОЛЕН КЛУБ СЕВЕРНЯК - СЛАВОВИЦА” СДРУЖЕНИЕ

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

През 2022 година в изпълнение на Решение №652/28.10.2022 г. на Общински съвет - Долна Митрополия е сключен договор с „ФУТБОЛЕН КЛУБ СЕВЕРНЯК - СЛАВОВИЦА” СДРУЖЕНИЕ, за учредяване безвъзмездно право на ползване върху недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ: масивна нежилищна сграда, с площ 44.00 кв.м., разположена в централната част на с. Славовица, до кв.16, като южната и западната стена на сградата тангират със северната граница на УПИ II, кв.16 по плана на населеното място /АОС № /11.05.2021 година/.

Гореописаният договор изтича на 22.12.2025 година.

В тази връзка, с вх.№ УОС-01-14-7554/13.10.2025 г., Председателят на „ФУТБОЛЕН КЛУБ СЕВЕРНЯК – СЛАВОВИЦА” СДРУЖЕНИЕ, г-жа Миглена Петрова е депозирала заявление, в което е изявила своето желание за сключване на нов договор за безвъзмездно право на ползване на цитирания имот.

Предвид гореизложеното на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, чл. 39, ал. 4 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл. 60, ал.4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /НРПУРОИ/, предлагам Общински съвет – Долна Митрополия да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да се учреди в полза на „ФУТБОЛЕН КЛУБ СЕВЕРНЯК – СЛАВОВИЦА” СДРУЖЕНИЕ, ЕИК _____, със седалище и адрес на управление: област Плевен, община Долна Митрополия, село Славовица, ул. _____ № _____, представлявано от Миглена _____ Луканова – Председател на УС на Сдружението, безвъзмездно право на ползване, за срок от 3 /три/ години, върху имот – частна общинска собственост, представляващ: масивна нежилищна сграда, с площ 44.00 кв.м., разположена в



централната част на с. Славовица, до кв.16, като южната и западната стена на сградата тангират със северната граница на УПИ II, кв.16 по плана на населеното място /АОС № /11.05.2021 година/.

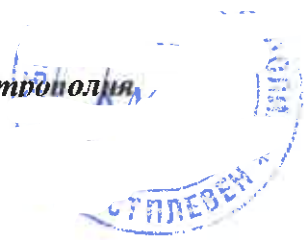
2. Възлага на Кмета на Общината да издаде заповед и сключи договор за учреденото безвъзмездно право на ползване върху имота, описан в т.1 от настоящото решение.

ВНОСИТЕЛ:

ПОЛЯ ЦОНОВСКА

Кмет на Община Долна Митрополия,

/ВД/





7

ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ДО 05-01-8416 16-10-2025

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Получен на 16.10.2025г.
Входен № 300
ГР. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от

ПОЛЯ ЦОНОВСКА
Кмет на Община Долна Митрополия

ОТНОСНО: Учредяване на безвъзмездно право на ползване върху част от имот – частна общинска собственост в село Комарево, в полза на „ФУТБОЛЕН КЛУБ БОТЕВ КОМАРЕВО – 2022” СДРУЖЕНИЕ

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

През 2022 година в изпълнение на Решение №620/31.08.2022 г. на Общински съвет - Долна Митрополия е сключен договор с „ФУТБОЛЕН КЛУБ БОТЕВ КОМАРЕВО – 2022” СДРУЖЕНИЕ, за учредяване безвъзмездно право на ползване върху част от имот – частна общинска собственост, представляваща: Футболен терен с естествено тревно покритие и част от спортна зала, обслужваща спортно – техническата част за провеждане на футболни срещи. Частта от имота е разположена в УПИ III-732, кв.123 по плана на село Комарево /АОС №. /22.06.2000 година/.

С вх.№ УОС-01-14-6825/1/ от 29.09.2025 г., Председателят на „ФУТБОЛЕН КЛУБ БОТЕВ КОМАРЕВО – 2022” СДРУЖЕНИЕ, г-н Пламен Тодоров е депозирал заявление, в което е изявил своето желание за сключване на нов договор, поради изтичане на договорения през 2022 година, 3 (три) годишен срок.

Предвид гореизложеното на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, чл. 39, ал. 4 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл. 24 от Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински спортни имоти, във връзка с чл.103, ал.1, т.1 и ал.2, т.2 от Закона за физическото възпитание и спорта /ЗФВС/ предлагам Общински съвет – Долна Митрополия да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да се учреди в полза на „ФУТБОЛЕН КЛУБ БОТЕВ КОМАРЕВО – 2022” СДРУЖЕНИЕ, ЕИК _____, със седалище и адрес на управление: област Плевен, община Долна Митрополия, село Комарево, _____, представлявано от Пламен Тодоров – Председател на УС на Сдружението, безвъзмездно право на ползване, за срок от 3 /три/ години, върху част от имот – частна общинска собственост, представляваща: Футболен терен с естествено тревно покритие и част от спортна зала, обслужваща спортно –



техническата част за провеждане на футболни срещи. Частта от имота е разположена в УПИ Ш-732, кв.123 по плана на село Комарево /АОС №. /22.06.2000 година/.

2. Възлага на Кмета на Общината да издаде заповед и сключи договор за учреденото безвъзмездно право на ползване върху частта от имота, описана в т.1 от настоящото решение.

ВНОСИТЕЛ:

ПОЛЯ ЦОНОВСКА

Кмет на Община Долна Митрополия

/ВД/





8

ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Изх. № 06-01-7827/
21.10.2025г.

Класификация на информацията
ниво 0, [TLP- WHITE]

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ от ПОЛЯ ЦОНОВСКА КМЕТ на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ОТНОСНО: ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ ПРОГРАМАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ПРЕЗ 2025 г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 306 от 30.01.2025 година на Общински съвет – Долна Митрополия е приета Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост през 2025 година.

По повод проявен интерес към общински недвижими имоти, които не са включени в Годишната програма за 2025 година, считам за целесъобразно, същата да бъде актуализирана съгласно разпоредбите на чл.8 ал.9 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

С оглед гореизложеното на основание чл. 21 ал.1 т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ и чл.8 ал.9 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ предлагам, Общински съвет – Долна Митрополия да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Допълва Раздел II, буква “Б” /Имущество /движимо и недвижимо/, което Община Долна Митрополия има намерение да продаде/ от Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост през 2025 година, със следните имоти:

1.1. Поземлен имот с идентификатор 22215.501.799 с площ 866 кв.м. /номер по предходен план УПИ I-799, кв.54/ по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен;

1.2. Идеална част с площ 153,10 кв. м., собственост на Община Долна Митрополия, придаваща се към поземлен имот с идентификатор 16345.501.573 /номер по предходен план УПИ I-573, кв.1/ по КККР на с.Горна Митрополия, област Плевен.

ВНОСИТЕЛ:
ПОЛЯ ЦОНОВСКА
Кмет на Община Долна Митрополия



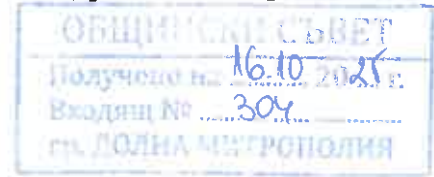
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

9

Изх. № 05-01-884
.....
16-10-25.....

Класификация на информацията
ниво 0, [TLP-WHITE]

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ от ПОЛЯ ЦОНОВСКА КМЕТ на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ОТНОСНО: Прекратяване на съсобственост между Община Долна Митрополия и физическо лице, чрез продажба на ПИ с идентификатор 05013.501.718 – частна общинска собственост, представляващ придаваема част с площ 177 кв. м., към поземлен имот с идентификатор 05013.501.340 /номер по предходен план УПИ XIII-340, кв.42/ по КККР на с.Божурица, област Плевен

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Долна Митрополия е собственик на ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР на с.Божурица, представляващ придаваема част с площ от 177 кв. м., към поземлен имот с идентификатор 05013.501.340 /номер по предходен план УПИ XIII-340, кв.42/ по КККР на с.Божурица, област Плевен.

По силата на нотариален акт № , том рег. № , дело № от 2017 година като съсобственик на поземлен имот с идентификатор 05013.501.340 /номер по предходен план УПИ XIII-340, кв.42/ се явява лицето Иван Димитров, с адрес: с.Божурица, област Плевен, ул.

Предвид регулационния план, одобрен със Заповед №225/17.07.1992г. и приетата Кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-08-186/30.11.2023г. на изпълнителния директор на АГКК, УПИ XIII-340, кв.42 е образуван от ПИ с идентификатор 05013.501.340 и ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР на с.Божурица.

В тази връзка е изготвено становище от отдел ТСУ за градоустройствен статут на имота, с което се потвърждава, че ПИ с идентификатор 05013.501.718, представлява придаваема част към поземлен имот с идентификатор 05013.501.340 /номер по предходен план УПИ XIII-340, кв.42/ по КККР на с.Божурица, област Плевен.

С вх. № УОС-01-14-6395 от 29.08.2025 година, в деловодството на Общината, от г-н Иван Димитров е депозирано заявление за закупуване на общинската част от описания по-горе имот.

В изпълнение на разпоредбите на чл.41 ал.2 от ЗОС, изготвянето на пазарната оценка е възложено на независим оценител на имоти и същата е определена в размер на **2 300,00 лв.** /две хиляди и триста лева/ без ДДС.

Данъчната оценка на общинската част от имота е в размер на **406,50 лв.** /четирисотин и шест лева и петдесет стотинки/, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК – изх. № 6503043352 от 25.09.2025 година.

Предвид изложеното, предлагам на основание чл.21 ал.1 т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.36 ал.1 т.2 от Закона за общинската

собственост (ЗОС) и чл.48 ал.1 т.2 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет – Долна Митрополия да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да се прекрати съсобствеността между Община Долна Митрополия и г-н Иван Димитров, с адрес: с.Божурица, област Плевен, ул. /собственик на поземлен имот с идентификатор 05013.501.340 /номер по предходен план УПИ XIII-340, кв.42/ по КККР на с.Божурица, област Плевен по силата на нот. акт № том рег. № , дело от 2017 година/, чрез продажба дела на Община Долна Митрополия, представляващ ПИ с идентификатор 05013.501.718, с площ 177 кв.м. - придаваема част от поземлен имот с идентификатор 05013.501.340 /номер по предходен план УПИ XIII-340, кв.42/ по КККР на с.Божурица, област Плевен.

2. Определя цена за продажба на описаната в т.1 общинска придаваема част, в размер на **2 300,00 лв.** /две хиляди и триста лева/ без ДДС, сума облагаема с ДДС, съгласно чл.45, ал. 5, т. 1 от ЗДДС.

3. Възлага на Кмета на Общината да издаде заповед за прекратяване на съсобствеността и след заплащане на дължимите суми да сключи договор за прехвърляне правото на собственост върху общинската придаваема част.

ВНОСИТЕЛ
ПОЛЯ ЦОНОВСКА

Кмет на Община Долна Митрополия

ПВ/

ДОКЛАД
ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
на ПРИДАВАЕМА ЧАСТ,
частна общинска собственост, с площ от
177кв.м, представляваща
ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР
на с.Божурица, отреден за ниско жилищно
строителство,
към ПИ с идентификатор 05013.501.340
по КККР на с.Божурица
община Долна Митрополия,
област Плевен

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 2 300 лв.
Словом:(две хиляди и триста лв.),
или 12,99 лв./кв.м.
СТОЙНОСТТА СЪОТВЕТСТВА НА: 1 176 EUR

Забележка:1.В оценката не е включен ДДС.

2.Оценката е направена при курс на 1 EUR - 1.95583 лв.
по фиксинга на БНБ за 06.10.2025 г.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Оценката е изготвена в изпълнение на задание от Община Долна Митрополия по рамков Договор за пазарна оценка на ПРИДАВАЕМА ЧАСТ, частна общинска собственост, с площ от 177 кв.м, представляваща ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР на с.Божурица, отреден за ниско жилищно строителство, към ПИ с идентификатор 05013.501.340 по КККР на с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен.

1.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: Сийка Попова

- Сертификат от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти.

1.3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценка е следния недвижим имот:

- **ПРИДАВАЕМА ЧАСТ, частна общинска собственост, с площ от 177 кв.м, представляваща ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР на с.Божурица, отреден за ниско жилищно строителство, към ПИ, частна собственост, с идентификатор 05013.501.340 по КККР на с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен;**

1.4. СОБСТВЕНОСТ

Предоставената от Възложителя информация показва, че собственик на оценявания имот е ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, по силата на:

- Удостоверение за данъчна оценка №6503043352/25.09.2025г. от Община Долна Митрополия;
- СКИЦА №15-1850963-16.09.2025г. на Поземлен имот с идентификатор 05013.501.718 по КККР на с. Божурица, общ. Долна Митрополия;
- СТАНОВИЩЕ от отдел „ ТСУ” към община Долна Митрополия относно: Градоустройствен статут на ПИ 05013.501.718 (УПИ XIII- 340, кв. 42) по КККР на село Божурица, община Долна Митрополия;
- Заявление, с вх.№ УОС-01-14-6395/29.08.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от Иван Димитров за закупуване на придаваема част от поземлен имот с идентификатор 05013.501.718 по КК и КР на с.Божурица, община Долна Митрополия;
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № том рег.№, дело от 2017г.
- Скица на поземлен имот № 15-1054272-17.10.2024 г. от СГКК гр.Плевен на Поземлен имот с идентификатор 05013.501.340 по КККР на с. Божурица, общ. Долна Митрополия.

Забележка: При оценката на собствеността се приема, че върху оценявания имот не са налице обстоятелство за задължение на Възложителя на оценката.

1.5. ПРАВА ПОДЛЕЖАЩИ НА ОЦЕНКА

Оценяваната единица се характеризира със следните права подлежащи на оценка:

- **ПРИДАВАЕМА ЧАСТ, частна общинска собственост, с площ от 177 кв.м, представляваща ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР на с.Божурица, отреден за ниско жилищно строителство, към ПИ, частна собственост, с идентификатор 05013.501.340 по КККР на с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен.**

1.6. ЦЕЛИ НА ОЦЕНКАТА

- Целта на оценката е да се предложи окончателно мнение за пазарна стойност на оценявания имот;
- **ДЕФИНИЦИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренцията на открит /свободен/ пазар, като никой от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.
- **ДЕФИНИЦИЯ ЗА СТОЙНОСТ:** Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретния обект в конкретния момент от време. В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственикът на даден обект към момента на оценката.

1.7. ДАТИ

- Текущата дата на оценката е **06.10.2025г.**

1.8. АКТУАЛИЗАЦИИ

Оценката е валидна към датата на оценяване, а нейните актуализации стават по отделна поръчка от Възложителя.

1.9. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ

- Удостоверение за данъчна оценка №6503043352/25.09.2025г. от Община Долна Митрополия;
- СКИЦА №15-1850963-16.09.2025г. на Поземлен имот с идентификатор 05013.501.718 по КККР на с. Божурица, общ. Долна Митрополия;
- СТАНОВИЩЕ от отдел „ ТСУ” към община Долна Митрополия относно: Градоустройствен статут на ПИ 05013.501.718 (УПИ XIII- 340, кв. 42) по КККР на село Божурица, община Долна Митрополия;
- Заявление, с вх.№ УОС-01-14-6395/29.08.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от Иван Димитров за закупуване на придаваема част от поземлен имот с идентификатор 05013.501.718 по КК и КР на с.Божурица , община Долна Митрополия;
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № том рег.№ , дело от 2017г.
- Скица на поземлен имот № 15-1054272-17.10.2024 г. от СГКК гр.Плевен на Поземлен имот с идентификатор 05013.501.340 по КККР на с. Божурица, общ. Долна Митрополия.

1.10. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При формиране на заключението е използвана информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижимими имоти в района на оценявания.

Оценката е извършена след оглед на място, който констатира фактическата физическа наличност на оценявания имот и неговото конкретно състояние. Характеристиките на оценяваната единица са установени от представените документи за собственост и извършения оглед.

При извършване на оценката оценителят се е основал единствено на предоставените от Възложителя документи и резултатите от извършения оглед.

1.11. ВАЛУТНИ СПОРАЗУМЕНИЯ

Към 06.10.2025 г. едно EUR = 1.95583 лв. по фиксинга на БНБ.

1.12. ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ДОКЛАДА –06.10.2026 г.

1.13.ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

2.ПО-ВАЖНИ ХАРАКТЕРИСТИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти (или имущество), последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

Местоположение: с.Божурица, община Долна Митрополия. Местоположение — ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР на село Божурица е в строителните граници на село Божурица, община Долна Митрополия и е селище от VI -та категория.

- Категория населено място:**ШЕСТА**;
- Отстояние от гр.Плевен – 17,7 км;
- Предназначениена територията -Урбанизирана;
- ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР на село Божурица не е застроен;
- Предмет на оценка е да се изготви пазарна оценка за уреждане на сметки по регулация по реда на 8, ал. 2, т. 1 от Закона за устройство на територията на ПИ 05013.501.718 по КККР на село Божурица с площ 177 кв.м находящ се в УПИ XIII-340, кв. 42 по регулационния план на село Божурица;
- Представена е СКИЦА №15-1850963-16.09.2025г. на Поземлен имот с идентификатор 05013.501.718 по КККР на с. Божурица, общ. Долна Митрополия
- Собственост - УПИ XIII- 340, кв. 42 е образуван от ПИ с идентификатор 05013.501.340 и ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР на село Божурица: ПИ с идентификатор 05013.501.340 е частна собственост на Иван Димитров с НА № , том , дело 2017г. от 03.06.1998 г. собствеността е отразена в разписния лист на село Божурица, а ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР на с.Божурица, представлява придаден поземлен имот към УПИ XIII- 340, кв. 42 същия е частна общинска собственост (ЧОС) за имота няма съставен акт за ЧОС.
- Представено е СТАНОВИЩЕ от отдел „ ТСУ” към община Долна Митрополия относно: Градоустройствен статут на ПИ 05013.501.718 (УПИ XIII- 340, кв. 42) по КККР на село Божурица, община Долна Митрополия;
- Функционално предназначение ПИ 05013.501.718 представлява придадена (придаваема) част към УПИ XIII- 340, кв. 42 по регулационния план на село Божурица с предназначение за „Ниско жилищно строителство”;

- Представено е Заявление, с вх.№ УОС-01-14-6395/29.08.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от Иван Димитров за закупуване на придаваема част от поземлен имот с идентификатор 05013.501.718 по КК и КР на с.Божурица , община Долна Митрополия;
- Представена е СКИЦА № 15-1054272-17.10.2024 г. на Поземлен имот с идентификатор 05013.501.340 по КККР на с. Божурица, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен, с площ 533 кв.м с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 17.10.2024 г. със Сгради, които попадат върху имота
 - Сграда 05013.501.340.1: застроена площ 87 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда еднофамилна
 - Сграда 05013.501.340.2: застроена площ 46 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване
 - Сграда 05013.501.340.3: застроена площ 20 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Гараж;
 - Сграда 05013.501.340.4: застроена площ 42кв. м, брой етажи 2, предназначение: Селскостопанска сграда;
- Представен е Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот по наследство № том рег.№ дело от 2017г.

3.ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

ОЦЕНКАТА е изготвена в съответствие с изискванията на **БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО)**, съгласно които определението за „**Пазарна стойност**“: е оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ”.

Оценката на едно недвижимо имущество по своята дълбока същност е процесът на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху оценяваните единици, а също така да се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително възможността и обема на алтернативните инвестиции.

Изхождайки от възприетата дефиниция за стойността и имайки предвид професионалното задължение да бъде определено мястото на най-вероятната среща по ценовата ос между купувача и продавача с оглед реализацията на сделката е целесъобразно на анализ да бъдат подложени известни методи на оценка и да бъде направен обоснован избор на конкретни такива, които да бъдат използвани за оценяване.

Пазарна стойност е най-вероятната стойност, на която даден актив би могъл да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответното предприятие или актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито един от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

В най-общ план индикациите на пазарна стойност може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни и признати подхода за оценяване по БСО:

- **Подход на пазара (Market Approach);**
- **Подход на дохода (Income Approach);**
- **Разходен подход (Asset/Cost Approach).**

ВСЕКИ ЕДИН ОТ ТЕЗИ ОСНОВНИ ПОДХОДА Е СТАНАЛ ИЗТОЧНИК ЗА РАЗРАБОТКА НА КОНКРЕТНИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

Предвид предназначението на настоящата оценка, оценяването на недвижимият имот ще се извърши по метода на „Сравнителната стойност“ и Метод на „Приходна стойност“.

3.1. СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Същност на метода: Оценката е резултат от непосредствено сравнение на оценявания актив с анализиране на неотдавнашните продажби или оферти на подобни на него активи, за да се достигне до индикация за най-вероятната му стойност.

Силни страни на метода: Наличие на конкретни пазарни свидетелства, сходни с оценяваните, които са една пазарна действителност.

Слаби страни на метода: В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици пазарни данни (в много случаи и деформирани) следва внимателно да се използва.

Преценка за конкретния случай: Методът е приложим.

Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните аналози трябва да съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

3.2. ПРИХОДЕН ПОДХОД

Същност на метода: Основава се принципа за обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност е определена като настояща стойност на очакваните приходи (ползи).

Силни страни на метода: От теоретична гледна точка е най-добрия метод в случаите, в които се очаква стабилност на доходите в бъдещ период от време.

Слаби страни на метода: Стойността, получена по този метод е пряко свързана с точността на прогнозата за очакваните приходи (ползи).

За конкретния случай: Методът в конкретния случай е приложим, защото е налице *Пазарен наем* - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Базира се на настоящата стойност на всички права върху бъдещите приходи, които произтичат от правото на собственост.

Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи).

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без да е определящо значението на размера на инвестициите, които са вложени за изграждането му.

Мярка за стойността са бъдещи рентни приходи, които имотът може да носи.

Определяне стойността на обекта/актива се базира на доходите, които се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на безрискови или ограничени рискови фактори.

Същността на метода се основава на хипотезата, че оценяваният обект/актив представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност е във функционална зависимост от времето и инвестиционният риск формира неговата настояща стойност. Търсената стойност на обекта/актива се определя на базата на очакваните потенциално възможни чисти (нетни) годишни доходи. С цел

установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта/актива, следва да се вземат предвид разходите за комплексното отстраняване на недостатъците и повредите.

Нормата на капитализация може да бъде изведена, чрез наблюдение на възвръщаемостта от инвестиции в недвижими имоти, установена при пазарни условия, която е обща за земята и за подобренията в нея.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти (или имущество), последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- * Местоположение: Недвижимият имот е ПРИДАВАЕМА ЧАСТ, частна общинска собственост, с площ от 177 кв.м представляваща ПИ с идентификатор 05013.501.718 по КККР на с.Божурица, отреден за ниско жилищно строителство, към ПИ с идентификатор 05013.501.340 по КККР на с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен.
- * характер на оценяваното право- поземлен имот, с ниско застрояване;
- * предназначението на имота – жилищна дейност;
- * юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори.

Самият процес на оценка започва с ясното разбиране на крайната цел, която се преследва от нея, както и на съответстващата ѝ дефиниция за стойността.

Изборът на метода на оценка на конкретен недвижим имот (или имущество) няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от:

- * конкретна икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара на недвижими имоти;
- * характера и спецификата на конкретния имот;
- * начинът на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- * наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови инвестиции.

Отчитайки всичко казано до тук и влиянието на гореизброените фактори в тяхната взаимна обвързаност, както и субективността, определена от наличието на опит в подобни оценки, за конкретния случай с висока степен на приложимост се приема да бъде използван следния метод за оценка:

4.РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА ПО ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 177 кв.м., отреден за ниско застрояване в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.501.718 по КК и КР на с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен., при отчитане на конкретните характеристики на имота, състоянието на пазара и обичайно приетите схеми за реализация на използвания метод за оценка, бяха получени следните резултати:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

При него се изхожда от покупните цени на такива имоти, чийто характеристики, влияещи върху стойността, съответстват в най-голяма степен на подлежащият на оценка имот. Използвани са данни от осъществени сделки, диференцирани съобразно местните условия и отчитащи местоположението и степента на развитие на имота, вид и размер на строително използване. Тя е съвкупност от справедливата пазарна стойност на земята, застрояването и инженерната инфраструктура.

Продажните цени на сравнимите обекти са актуализирани с коефициенти, отразяващи , отразяващи движението на цени на пазара на недвижими имоти.

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, се установи, че пазарната цена на реализираните сделки е **12,66 лв./кв.м.**, както следва:

Използвани пазарни аналози за урегулирани поземлени имоти:

Таблица № 1

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Поземлен имот с идентификатор 05013.501.718 по КК и КР на с.Божурица	Сравнителен № 1	Сравнителен № 2	Сравнителен № 3
		с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен	с.Подем, община Долна Митрополия, област Плевен	гр.Тръстеник, община Долна Митрополия, област Плевен
Източник на Информацията: imot.bg		https://www.imot.bg/obiava-1r1713176743722	https://www.imot.bg/obiava-1r1759407157193	https://www.imot.bg/obiava-1r172044672344532
Офертна цена		20000 лв	9500 лв.	22 000 лв
Площ кв.м.	177	870	1124	1300
Лв./кв.м.		22,99 лв/кв.м	8,75 лв./кв.м	16,92 лв./кв.м
Дата на оферта		18.09.2025 г.	02.10.2025 г.	04.09.2025 г.
Начин на продажба		Договаряне	Договаряне	Договаряне
Застрояване	Незастроен имот	Незастроен имот	Незастроен имот	Незастроен имот
Корекционен коефициент за офертиране		10%	10%	10%
Корекционен коефициент за пазарна конюнктура		90%	90%	90%
Приравнена цена лв./кв.м.	12,66 лв./кв.м.	18,62 лв./кв.м.	6,85 лв./кв.м.	13,71 лв./кв.м.

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, средната пазарна цена е **12,66 лв./кв.м.**

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

ТАБЛИЦА № 2

№	Показатели	мярка	Резултат лв.
1	2	3	4
1.	Поземлен имот с идентификатор 05013.501.718 по КК и КР на с.Божурица	кв.м.	177
2.	Пазарен аналог	лв./кв.м.	12,66
3.	Пазарна стойност	лв.	2 242

Пазарна стойност на дворното място е подробно показана в Таблица №1 и Таблица №2 е **2 242 лв.**

ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД

При този метод стойността се определя чрез преобразуване на очаквани ползи и тяхната капитализация. Този анализ дава възможност да се разгледа оптималното използване в конкретния случай на имота при условията на пазара, към конкретната дата. Анализът отразява основната предпоставка за пазара на недвижими имоти – за най-добро и ефективно използване на имота.

Най-доброто и ефективно използване означава: разумно възможното и юридически позволено използване на недвижимия имот, което е практически осъществимо, финансово изгодно и което води до реализиране на най-високата и най-добра употреба на имота от собственика.

Приходът (ползите) от недвижимите имоти в голяма част от случаите (прието и при настоящата оценка) се изразява главно чрез получения наем. Използвани са на първо място данни за отдаване под наем на аналогични обекти и с подобно местоположение и дейност.

Определената пазарна пълна наемна стойност за оценявания имот към датата на оценката и приходната стойност на оценявания имот са показани в Таблица 3, с нормата на възвращаемост (капитализиране) при отчитане на всички видове рискове за безкраен период от време – 6,00 %.

ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД

Таблица № 3

№ по ред	ЗАСТРОЯВАНЕ	Площ м ²	Наем на м ²	Пълна наемна стойност (лева)	Нетен наем (лева)	Приходна стойност (лева)
1.	Незастроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.501.718 по КК и КР на с.Божурица	177	1,00	177	142	2 360

Резултатът от оценката по горепосочения метод за оценявания имот е **2 360 лв.**

5.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор 05013.501.718 по КК и КР на с.Божурица

След анализ на индикациите за търсената справедлива пазарна стойност, получени при прилагането на оценителския метод и отчитане на всички факти и обстоятелства свързани с оценявания имот, и стана ли ни достояние в процеса на неговата оценка, нашето окончателно мнение за стойността на имота е **2300 лева, 12,99 лв./кв.м.**

Таблица № 4

№ по ред	Методи на оценяване	Стойност лв.	Тегл.коэф	Сума лв.	EURO
1	2	3	4	5	
1.	<i>Метод на Пазарни сравнения</i>	2 242	0,5	1 121	573
2.	<i>Метод на Приходна стойност</i>	2 360	0,5	1 180	603
3.	<i>ПС/претеглена пазарна стойност</i>			2 301	1 176
4.	<i>Закръглена пазарна стойност</i>			2 300	1 176
5.	<i>Пазарна стойност лв./кв.м.</i>			12,99	6,64

КОМЕНТАР:Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. Според специфичните характеристики на имота се преценява значимостта на всеки метод, чрез тегловни коефициенти, вариращи в диапазон от 0 до 1. Посоченият резултат от сбора на претеглените стойности по използваните методи е приет за крайна оценка на имота.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 2 300 лв.

Словом:(две хиляди и триста лв.),

или 12,99 лв./кв.м.

СТОЙНОСТТА СЪОТВЕТСТВА НА: 1 176 EUR

Забележка:1.В оценката не е включен ДДС.

**2.Оценката е направена при курс на 1 EUR - 1.95583 лв.
по фиксинга на БНБ за 06.10.2025 г.**

6.ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

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

7.ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на огледа 06/10/2025 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 06/04/2026г., 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;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя 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;
- Заключениеята 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, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Интервюта и друга информация на Оценителите от агенции/брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижимо имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност. Не се предоставя информация за тях с оглед опазване на търговска тайна и репутация;
- Специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;

Декларация на Оценителя:

- ✓ 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 ѝ 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 и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/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 Оценителя.

8.КВАЛИФИКАЦИЯ – ЦЕНЗ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Декларация за квалифицираност

Настоящият оценителски доклад е изготвен и подписан от: Сийка Попова със:

- СЕРТИФИКАТ от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти;

1 Подписал доклада

1. Сийка Попова

9.ПРИЛОЖЕНИЯ:

Скици, снимки, документи за собственост и други;

гр.Плевен, 06.10.2025 г.





ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ
ДИРЕКЦИЯ МДТ
5855 гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ ул.СВ. СВ. КИРИЛ И
МЕТОДИЙ N: 39

Изх. № 6503043352 / 25.09.2025 г.
РНУ: 1a450e66-cd8c-4d53-948b-54da90d2797b

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 ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция
ул. СВ. СВ. КИРИЛ И МЕТОДИЙ № 39, гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ 5855

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6503Н21181, находящ се в 5848 с.БОЖУРИЦА , планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 05013.501.718, ПРИДАВАЕМА ЧАСТ КЪМ УПИ XIII-340, КВ. 42, 05013.501.340 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	177,00			1.00	406.50 лв.	406.50 лв.
идентификатор: 05013.501.718, ПРИДАВАЕМА ЧАСТ КЪМ УПИ XIII-340, КВ. 42, 05013.501.340					207.84 €	207.84 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 406.50 лв. / 207.84 € словом: ЧЕТИРИСТОТИН И ШЕСТ ЛЕВА И 50 СТОТИНКИ / ДВЕТА И СЕДЕМ ЕВРО и 84 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 406.50 лв. / 207.84 € словом: ЧЕТИРИСТОТИН И ШЕСТ ЛЕВА И 50 СТОТИНКИ / ДВЕТА И СЕДЕМ ЕВРО и 84 ЕВРО ЦЕНТА

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

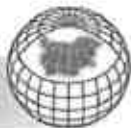
Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ - собственик		Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният

длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).
Настоящото се издава по искане Вх. № 6503043352/25.09.2025 г., за да послужи пред .
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ , актуални към 25.09.2025 г.

Подпис:
Издава: Илиян Илков



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1850963-16.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **05013.501.718**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Божурица, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен, одобрени със Заповед №РД-18-186/30.11.2023 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

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

Адрес на поземления имот: **с. Божурица**

Площ: **177 кв.м**

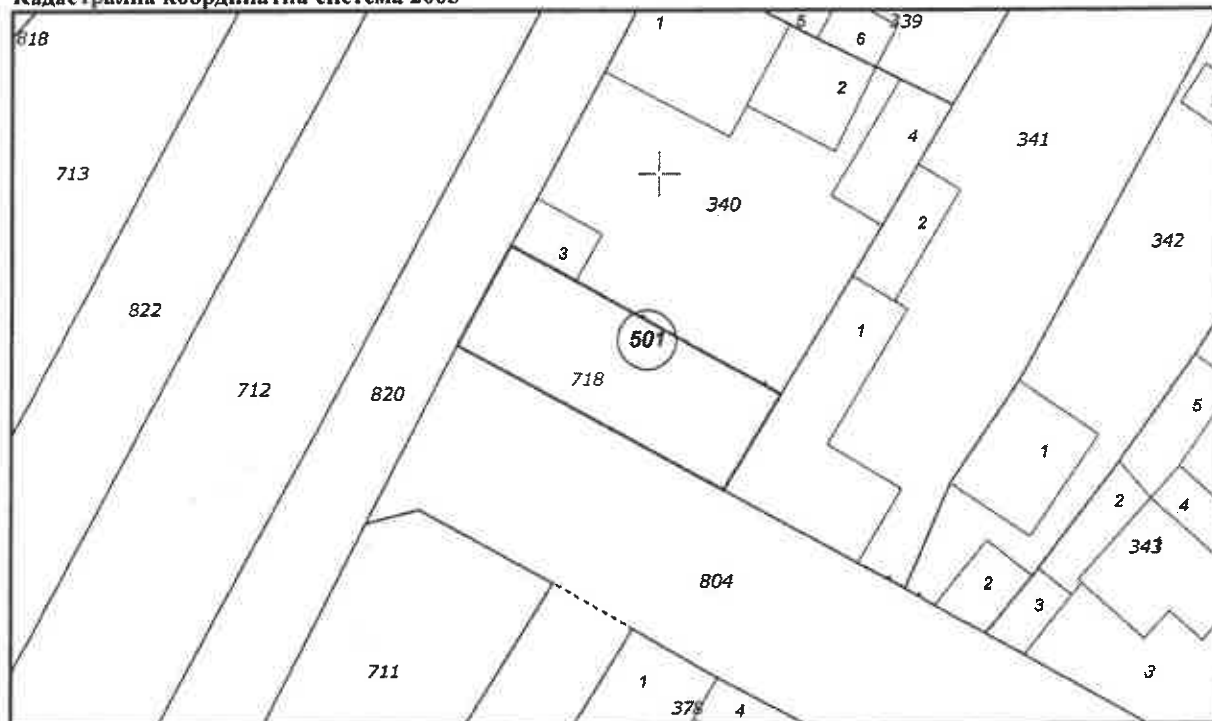
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 42, парцел: XIII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: **05013.501.804, 05013.501.340, 05013.501.820, 05013.501.341**

Собственици по данни от КРНИ:

, ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

Скица №15-1850963-16.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-718960-12.09.2025 г.

Код за достъп: ---





Няма данни за идеалните части
Няма документ за собственост от 0000г.

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

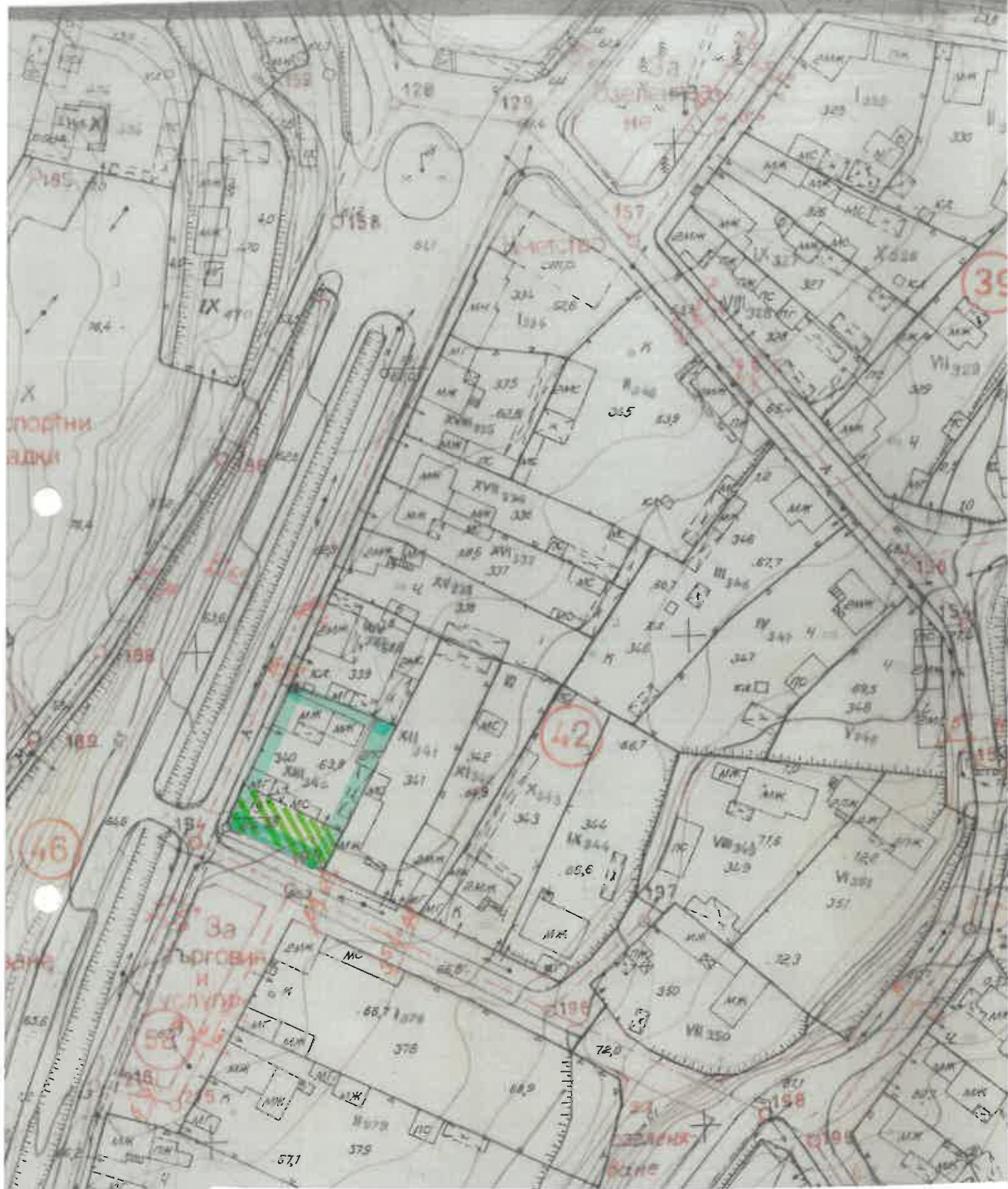
Цецка Негрова – Началник на отдел „Стопански дейности“ в Община Долна Митрополия, на основание чл.55, ал.6 от ЗКИР, удостоверявам идентичността на съдържанието на този документ със съдържанието на оригиналния електронен документ, получен по реда на чл.55 от ЗКИР, чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра.

Началник Отдел СД

/Цецка Негрова/

Скица №15-1850963-16.09.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-718960-12.09.2025 г.
Код за достъп:

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
16.09.2025 01:04:33



ИЗВАДКА ОТ РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН НА С. БОЖУРИЦА



ЗНЧ XVIII-зона, з8.н2



придавана част към ЗНЧ XVIII-зона, з8.н2



СТАНОВИЩЕ

от инж. Венцислав

Василев началник отдел „ТСУ“ към община Долна
Митрополия

Относно: Градоустройствен статут на ПИ 05013.501.718 (УПИ XIII- 340, кв. 42) по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР) на село Божурица, община Долна Митрополия.

Настоящото становище се издава на основание чл. 3, чл. 2, т. 4 от Наредба за реда и условията за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество, приета от Об.С Долна Митрополия с Решение № 619 от 31.03.2010 година.

- Предмет** - настоящето становище се изготвя с цел продажба за уреждане на сметки по регулация по реда на § 8, ал. 2, т.1 от Закона за устройство на територията на ПИ 05013.501.718 по КККР на село Божурица с площ 177 м2 находящ се в УПИ XIII- 340, кв. 42 по регулационния план на село Божурица.
- Собственост** – УПИ XIII- 340, кв. 42 е образуван от ПИ 05013.501.340 и ПИ 05013.501.718 по КККР на село Божурица :
 - ПИ 05013.501.340 е частна собственост на Иван ; Димитров с НА № , том , дело /2017г. от 03.06.1998 г. собствеността е отразена в разписния лист на село Божурица.
 - ПИ 05013.501.718 представлява придаден поземлен имот към УПИ XIII- 340, кв. 42 същия е частна общинска собственост (ЧОС) за имота няма съставен акт за ЧОС.
- Местоположение** – ПИ 05013.501.718 е в строителните граници на село Божурица, община Долна Митрополия. Съгласно заповед № РД-02-14-2021 от 14.08.2012 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройство Община Долна Митрополия е IV – та категория, село Божурица е селище от VI –та категория.
- Застрояване** – ПИ 05013.501.718 не е застроен.
- Действащ план** – с. Божурица има регулационен план одобрен със Заповед № 225/17.07.1992 година и Кадастрална карта и кадастрални регистри одобрени с Заповед № РД-18-186/30.11.2023 г., на изпълнителния директор на АГКК. За селището има изработен застроителен план..
- Съседни имоти** – ПИ 05013.501.718 граничи с :
 - на север – 05013.501.340;
 - на изток – 05013.501.341;
 - на юг – 05013.501.804;
 - на запад – 05013.501.820;
- Функционално предназначение** – ПИ 05013.501.718 представлява придадена (придаваема) част към УПИ XIII- 340, кв. 42 по регулационния план на село Божурица с предназначение за „Ниско жилищно строителство“.

Съставил:

/ инж. Венцислав Василев/

дата: 18.09.2025г

Ул. П. Раданова
29.08.2025г.

По Квѣта за
община Долна Митрополца

~~17.08.2025~~
29.08.25

CONTACT NUMBER

900-01-14-6395/29.08.25г.

Заявление

от: Иван Димитров
с. Босилница общ. Долна Митрополца
ул.

Уважаема г-о Цоковска
озелая за закупка 190 кв. метра
предлагаема за с рѣм мот имот
с идентификатор 05013.501.248

Назвам се мотата ми за
биде уважена

29.08.25г.

с. уважение.



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛЕВЕН

5800, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 1081, Ул. "АЛ. СТАМБОЛИЙСКИ" №1, ет.8, 064/801420; 804302,
pleven@cadastre.bg, БУЛСТАТ

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1054272-17.10.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **05013.501.340**

С. Божурица, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-186/30.11.2023 г.
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
17.10.2024 г.

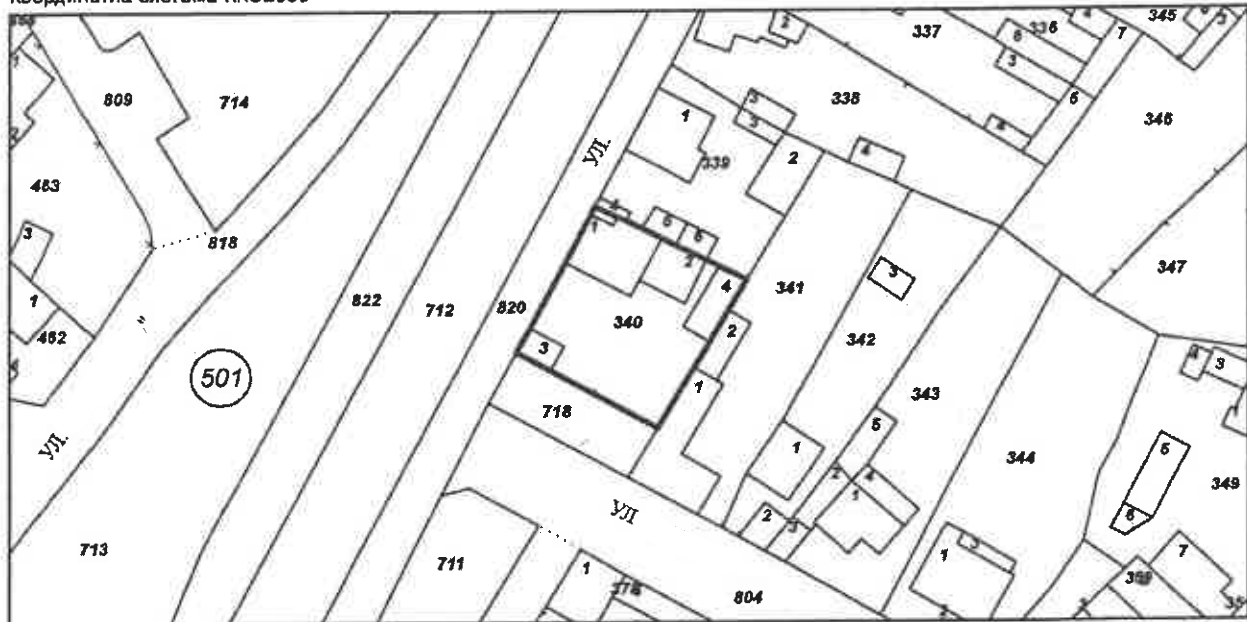
Адрес на поземления имот: с. Божурица, ул.

Площ: **533 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Прекишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **340, квартал: 42, парцел: XIII**

Съседи: **05013.501.718, 05013.501.820, 05013.501.341, 05013.501.339**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **ИВАН ДИМИТРОВ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № _____ том _____ рег. _____ дело _____ от 20.06.2017г., издаден от Служба по вписванията
Плевен

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-1054272-17.10.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-552408-09.10.2024 г.

Даня Недкова



Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 05013.501.340.1: застроена площ 87 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна
2. Сграда 05013.501.340.2: застроена площ 46 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване
3. Сграда 05013.501.340.3: застроена площ 20 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Гараж
4. Сграда 05013.501.340.4: застроена площ 42 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Селскостопанска сграда



бр. 6992

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван
материален интерес:
3093.40лв.
Пропорц. такса:84.85лв.
Обикн. такса:6.00лв.
Доп. такса:лв.
Всичко:90.85лв.
Сметка № 0000012661 от 20.06.2017г.
Кв. № отг.

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията
Вх.рег.№ отг.
Акт№, том дело№,
Партидна книга: том стр.
Такса за вписване по ЗДТ: 10.00 лв.
Кв. № отг.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по вписванията
Плевен

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ том рег. № дело № от 2017 г.

Днес, на 20.06.2017г. /двадесети юни, две хиляди и седемнадесета година/ пред мен - **ЙОРДАН ГЕОРГИЕВ** – нотариус с регистрационен № 506 на Нотариалната камара, с район на действие района на Районен съд – гр.Плевен, в канцеларията ми в гр.Плевен на ул. № , ет , се явиха: **ЕМИЛ ДИМИТРОВ**, с ЕГН , с постоянен адрес: област Плевен, община Долна Митрополия, с.Божурица, ул. , с лична карта № , издадена на г. от МВР Плевен, от една страна като **ПРОДАВАЧ**, **Боряна Димитрова**, с ЕГН с постоянен адрес: област Плевен, община Долна Митрополия, с.Божурица, ул. , с лична карта № , издадена на от МВР Плевен, като **съпруга на продавача**, и **ИВАН ДИМИТРОВ**, с ЕГН , с постоянен адрес: област Плевен, община Долна Митрополия, с.Божурица, ул. с лична карта № , издадена на от МВР Плевен, от друга страна като **КУПУВАЧ**, и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:-----

I. ЕМИЛ ДИМИТРОВ, със съгласието на съпругата си **Боряна Димитрова**, продава на **ИВАН ДИМИТРОВ** следния свой собствен недвижим имот, лична собственост и семейно жилище на продавача, а именно: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 530кв.м. /петстотин и тридесет квадратни метра/, намиращ се на улица в село Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен, съставляващ поземлен имот № 340 /триста и четиридесет/ в строителен квартал 42 /четиридесет и две/ по плана на с.Божурица, заедно с построените в него ЕДНОЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, ЛЯТНА КУХНЯ, ГАРАЖ, ДВЕ СТОПАНСКИ ПОСТРОЙКИ и ДВА НАВЕСА С ОГРАДНИ СТЕНИ**, заедно с всички други подобрения в имота, урегулиран в урегулиран поземлен имот /УПИ/ № XIII-340 /тринадесети – триста и четиридесет/ в строителен квартал 42 /четиридесет и две/ по плана на с.Божурица, с площ 720 кв.м. /седемстотин и двадесет квадратни метра/, с неуредени сметки към улична регулация за 190 кв.м. /сто и деветдесет квадратни метра/, като имотът не попада под разпоредбите на параграф 6, алинея 2 от Преходните разпоредби на ЗУТ, съгласно скица № 614 от 11.05.2017г. на Община Долна Митрополия, при граници и съседи на поземления имот и на урегулирания поземлен имот: от две страни улици, УПИ № XIV-339 на Христо Христов, УПИ № XII-341 на Костадин Костов, за продажна цена в размер на сумата /, която сума продавачът е получил изцяло и в брой от купувача, като продавачът Емил Димитров запазва за себе си и за съпругата си Боряна Димитрова, заедно и поотделно за всеки от тях и докато са живи, правото на ползване върху същия описан по-горе имот, който продава.----

Данъчната оценка на имота е стотинки/ съгласно у-ние изх. № 6503012535 от 25.05.2017г. на Община Долна Митрополия.----

II. ИВАН ДИМИТРОВ купува от ЕМИЛ ДИМИТРОВ, действващ със съгласието на съпругата си Боряна Димитрова, описания по-горе в пункт първи недвижим имот за сумата , която сума е платил изцяло и в брой на продавача, и при условието по пункт първи – като се съгласява за продавача и за съпругата му, заедно и поотделно за всеки от тях и докато са живи, да се запази правото на ползване върху същия недвижим имот.-----

III. Продавачът декларира, че е изключителен собственик на продавания недвижим имот, описан по-горе, че същият имот не е обременен с вещни тежести (вписани ипотeki, възбрани и други), че върху него не е учредено вещно право в полза на трето лице, че за същия имот няма вписани искови молби, няма висящи спорове и изпълнителни дела, че имотът не е предмет на претенции или на предварителен договор.-----

IV. Страните декларираха на основание чл.25, алинея 9 от ЗННД, че сумата , посочена по-горе в нотариалния акт като продажна цена за продавания имот е действително уговореното плащане по договора.-----

V. Разноските за прехвърляне на собствеността са за сметка на купувача.-----

След като се уверих от представените ми документи, че продавачът е собственик на имота, който продава и че са изпълнени особените изисквания на закона, изясних волята на страните и фактическото положение, запознах страните с правните последици от този договор, и след като те заявиха, че сключват договора по добра воля, разбират смисъла и значението на договора и желаят настъпването на правните му последици, че не желаят представяне на удостоверения за наличие или липса на вписани тежести върху имота и по чл. 87, ал. 6 от ДОПК за продавача, след като се уверих, че страните разбират значението и правните последици на същия договор, съставих този нотариален акт, който прочетох на страните и след като те го одобриха, те го подписаха и подписаха след подписите си върху акта пълните си имена, след което го подписах и аз – нотариуса.-----

При съставянето на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1/ Нотариален акт за собственост № , том , рег. № , дело № от 2017г. на нотариус Йордан Георгиев с рег. № на НК, с район на действие РС - Плевен, 2/ Скица № 614 от 11.05.2017г. на Община Долна Митрополия, 3/У-ние за данъчна оценка изх. № 6503012535 от 25.05.2017г. на Община Долна Митрополия, 4/ У-ние за търпимост на сградите в имота изх. № 3983 от 08.06.2017г. на Община Долна Митрополия, 5/ У-ние за граждански брак на продавача серия УС-0 № 217651/17.11.2000г. на Кметство с.Божурица, 6/ Декларации: от продавача по чл.264, ал.1 от ДОПК, от страните по чл.25, ал.8 от ЗННД, 7/ Квитанции за платени от купувача местен данък за продажбата, държавна такса за вписване на акта и нотариални такси.-----

ПРОДАВАЧ:

Емил

Димитров

СЪПРУГА НА ПРОДАВАЧА:

Боряна

Димитрова

КУПУВАЧ:

ИВАН

ДИМИТРОВ

НОТАРИУС:

република БГ



ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

10

Изх. № 05-01-7582
13-10-25

Класификация на информацията
ниво 0, [TLP- WHITE]

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ От ПОЛЯ ЦОНОВСКА КМЕТ на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ОТНОСНО: Продажба на ПИ с идентификатор 05013.502.59 /номер по предходен план УПИ VII-59, кв.75/ по КККР на с.Божурица, област Плевен, на основание чл.35 ал.3 от Закона за общинската собственост (ЗОС)

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С вх. № УОС-02-07-6026 от 14.08.2025г. е постъпило искане от г-жа Павлина Петрова, с адрес: с.Божурица, обл. Плевен, ул. , за закупуване на поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 с площ 1002 кв.м. /номер по предходен план УПИ VII-59, кв.75/ по КККР на с. Божурица, област Плевен /АОС № от 04.10.2024 година/.

По силата на приложения нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижими имоти по наследство и давностно владение № , том , рег. № , дело № от 2024г., сградите построени в горепосочения поземлен имот са собственост на г-жа Павлина Петрова.

Като собственик на законно построени сгради, същата проявява правен интерес да закупи описания по-горе имот, по облекчен ред /без търг или конкурс/, право дадено ѝ по силата на Закона за общинската собственост /ЗОС/.

За провеждане на процедура за продажба на имота по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС и на основание чл.41, ал.2 от същия закон, е изготвена пазарна оценка от оценител на имоти, в размер на **12 270,00 лв.** (дванадесет хиляди двеста и седемдесет лева) без ДДС - сума облагаема с ДДС на основание чл. 45, ал.5, т.1 от ЗДДС.

Данъчната оценка на имота, съгласно удостоверение изх. № 6503043136 от 27.08.2025 година, издадено на основание чл. 264, ал.1 от Данъчно-осигурителен процесуален кодекс (ДОПК) е в размер на **1 827,60 лв.** (хиляда осемстотин двадесет и седем лева и шестдесет стотинки).

В тази връзка и изхождайки от същността на изложеното, предлагам на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.35, ал.3 и чл. 41, ал.2, от Закона за общинската собственост (ЗОС), Общински съвет – Долна Митрополия да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да се извърши продажба на поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 с площ 1002 кв.м. /номер по предходен план УПИ VII-59, кв.75/ по КККР на с.Божурица, област Плевен /АОС № от 04.10.2024 година/ на г-жа Павлина Петрова, с адрес: с.Божурица, обл. Плевен, ул. – като собственик на законно построени в имота сгради по силата на приложения нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижими имоти по наследство и давностно владение № , том , рег. № , дело № от 2024 година.

2. Определя пазарна цена за продажба на описания в т.1 имот, в размер на **12 270,00 лв.** (дванадесет хиляди двеста и седемдесет лева) без ДДС - сума облагаема с ДДС на основание чл. 45, ал.5, т.1 от ЗДДС.

3. Възлага на Кмета на Община Долна Митрополия да издаде заповед и сключи договор за продажба по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС.

ВНОСИТЕЛ
ПОЛЯ ЦОНОВСКА
Кмет на Община Долна Митрополия



ПВ/

ДОКЛАД
ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ,
частна общинска собственост, с площ от 1002 кв.м.,
отреден за ниско застрояване,
с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ, с
площ от 126 кв.м,
в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.502.59 по
КК и КР на
с.Божурица, община Долна Митрополия,
област Плевен

Пазарна стойност: 12 270 лв.
(дванадесет хиляди двеста и седемдесет лв.)
или 12,25 лв./кв.м

Стойността съответства на: 6 274 EUR

Забележка: 1. В оценката не е включен ДДС.

2. Оценката е направена при курс на 1 EUR - 1.95583 лв.
по фиксинга на БНБ за 06.10.2025 г.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е изготвена в изпълнение на задание от Община Долна Митрополия по рамков Договор за пазарна оценка на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1002 кв.м, отреден за ниско застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 126 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен.

1.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: Сийка Попова

- Сертификат от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти.

1.3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценка е следния недвижим имот:

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1002 кв.м, отреден за ниско застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 126 кв.м, в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен.

1.4. СОБСТВЕНОСТ

Предоставената от Възложителя информация показва, че собственик на оценявания имот е ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, по силата на:

- Акт за частна общинска собственост № от 04.10.2024 г. на Кмета на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-994033-02-10-2024 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за данъчна оценка № 6503043136/27.08.2025 г. от Община Долна Митрополия;
- СТАНОВИЩЕ от отдел „ТСУ“ към община Долна Митрополия Относно: Градоустройствен статут на ПИ 05013.502.59 (УПИ VII- 59, кв. 75) по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР) на село Божурица, община Долна Митрополия.
- Искане с вх.№ УОС-02-07-6026/14.08.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от Димитрина Петрова (от името на Павлина Петрова), за закупуване на поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица, община Долна Митрополия;
- Нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижими имоти по наследство и давностно владение №, том, рег.№, дело от 2024 г. на Павлина Петрова.

Забележка: При оценката на собствеността се приема, че върху оценявания имот не са налице обстоятелство за задължение на Възложителя на оценката.

1.5. ПРАВА ПОДЛЕЖАЩИ НА ОЦЕНКА

Оценяваната единица се характеризира със следните права подлежащи на оценка:

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1002 кв.м, отреден за ниско застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 126 кв.м, в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен.

1.6. ЦЕЛИ НА ОЦЕНКАТА

➤ Целта на оценката е да се предложи окончателно мнение за пазарна стойност на оценявания имот;

- **ДЕФИНИЦИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренцията на открит /свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.
- **ДЕФИНИЦИЯ ЗА СТОЙНОСТ:** Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретния обект в конкретния момент от време. В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственикът на даден обект към момента на оценката.

1.7. ДАТИ

- Текущата дата на оценката е **06.10.2025г.**

1.8. АКТУАЛИЗАЦИИ

Оценката е валидна към датата на оценяване, а нейните актуализации стават по отделна поръчка от Възложителя.

1.9. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ

- Акт за частна общинска собственост № _____ от 04.10.2024 г. на Кмета на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-994033-02-10-2024 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за данъчна оценка № 6503043136/27.08.2025 г. от Община Долна Митрополия;
- **СТАНОВИЩЕ** от отдел „ТСУ“ към община Долна Митрополия Относно: Градоустройствен статут на ПИ 05013.502.59 (УПИ VII- 59, кв. 75) по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР) на село Божурица, община Долна Митрополия.
- Искане с вх.№ УОС-02-07-6026/14.08.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от Димитрина _____ Петрова (от името на Паулина _____ Петрова), за закупуване на поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица, община Долна Митрополия;
- Нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижими имоти по наследство и давностно владение № _____, том _____, рег.№ _____, дело _____ от 2024 г. на Паулина _____ Петрова.

1.10. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При формиране на заключението е използвана информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания.

Оценката е извършена след оглед на място, който констатира фактичестката физическа наличност на оценявания имот и неговото конкретно състояние. Характеристиките на оценяваната единица са установени от представените документи за собственост и извършения оглед.

При извършване на оценката оценителят се е основал единствено на предоставените от Възложителя документи и резултатите от извършения оглед.

1.11. ВАЛУТНИ СПОРАЗУМЕНИЯ

Към 06.10.2025 г. едно EUR = 1.95583 лв. по фиксинга на БНБ.

1.12. ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ДОКЛАДА –06.10.2026 г.

1.13.ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

2.ПО-ВАЖНИ ХАРАКТЕРИСТИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти (или имущество), последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

Местоположение: с.Божурица, община Долна Митрополия

- Категория населено място:**ШЕСТА**;
- Отстояние от гр.Плевен – 17,7 км.
- Предназначениена територията – Урбанизирана;
- Начин на трайно ползване:ниско застрояване (до 10м.);
- Предмет на оценка: ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1002 кв.м, отреден за ниско застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 126 кв.м, в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица , община Долна Митрополия, област Плевен;
- Издаден е Акт за частна общинска собственост № _____ от 04.10.2024 г. на Кмета на Община Долна Митрополия;
- Съгласно Скица на поземлен имот № 15-994033-02-10-2024 г. от СГКК гр.Плевен в поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица има построени едноетажни сгради: Жилищна сграда, със застроена площ от 75 кв.м; Гараж, със застроена площ от 24 кв.м; Селскостопанска сграда , със застроена площ от 14 кв.м и Селскостопанска сграда , със застроена площ от 13 кв.м. **Общата застроена площ в поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица е 126 кв.м.**
- Представено е СТАНОВИЩЕ от отдел „ ТСУ” към община ДолнаМитрополияОтносно: Градоустройствен статут на ПИ 05013.502.59 (УПИ VII-59, кв. 75) по КККР на село Божурица, община Долна Митрополия.
- Искане с вх.№ УОС-02-107-6026/14.08.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от Димитрина Петрова (от името на Павлина Петрова), за закупуване на поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица , община Долна Митрополия;

- Представен е Нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижими имоти по наследство и давностно владение № , том , рег.№ дело) от 2024 г. на Павлина . Петрова.

3.ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

ОЦЕНКАТА е изготвена в съответствие с изискванията на **БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО)**, съгласно които определението за „Пазарна стойност“: е оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ”.

Оценката на едно недвижимо имущество по своята дълбока същност е процесът на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху оценяваните единици, а също така да се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително възможността и обема на алтернативните инвестиции.

Изхождайки от възприетата дефиниция за стойността и имайки предвид професионалното задължение да бъде определено мястото на най-вероятната среща по цената ос между купувача и продавача с оглед реализацията на сделката е целесъобразно на анализ да бъдат подложени известни методи на оценка и да бъде направен обоснован избор на конкретни такива, които да бъдат използвани за оценяване.

Пазарна стойност е най-вероятната стойност, на която даден актив би могъл да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответното предприятие или актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито един от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

В най-общ план индикациите на пазарна стойност може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни и признати подхода за оценяване по БСО:

- **Подход на пазара (Market Approach);**
- **Подход на дохода (Income Approach);**
- **Разходен подход (Asset/Cost Approach).**

ВСЕКИ ЕДИН ОТ ТЕЗИ ОСНОВНИ ПОДХОДА Е СТАНАЛ ИЗТОЧНИК ЗА РАЗРАБОТКА НА КОНКРЕТНИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

Предвид предназначението на настоящата оценка, оценяването на недвижимият имот ще се извърши по метода на „Сравнителната стойност“.

СРАВНИТЕЛЕН (ПАЗАРЕН) ПОДХОД

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Метод на сравнителната стойност: Метод на посредственото сравнение .

Методът на пазарните аналози е един от методите на пазарния подход. Този сравнителен метод използва продажбите на подобни или заменими имоти и свързаните с тях пазарни данни, определя стойност чрез процес, включващ сравнение. Пазарният подход е най-директният и систематичен подход за определяне на стойността, при който е приложено изследване на пазара на недвижими имоти и избор на обекти от информационни източници за предлагане за продажба на имоти, които са съпоставими с оценявания обект.

Оценката по метода се базира на офертни пазарни цени на сравними по характеристики и предназначение активи при наличие на активен пазар, удовлетворяващи изискванията за сравнимост с обекта на оценка.

Пазарен подход извежда индикативна стойност, като сравнява актива – предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация.

Пазарният подход се базира на акумулиране и анализ на информация от извършени продажби и оферирани цени за подобни на оценяваните активи. Прилагането на този подход отчита последните покупки, респективно продажби на подобни активи, оценява значението на различията с аналозите по отделни показатели за сравнение и се стреми да получи най-близка достоверна продажна цена на оценяваните активи.

Стойността на недвижимите имоти, определена по метода на пазарните аналози е съпътстван с анализ и проучване на оферти от агенции за недвижими имоти, както и от интернет сайтове за обяви за продажба на терени в района на оценявания имот.

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите продажни и предлагани офертни пазарни цени на подобни обекти

Същност на метода: Оценката е резултат от непосредствено сравнение на оценявания актив с анализиране на неотдавнашните продажби или оферти на подобни на него активи, за да се достигне до индикация за най-вероятната му стойност.

Силни страни на метода: Наличие на конкретни пазарни свидетелства, сходни с оценяваните, които са една пазарна действителност..

Слаби страни на метода: В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици пазарни данни (в много случаи и деформирани) следва внимателно да се използва.

Преценка за конкретния случай: Методът е приложим.

Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните аналози трябва да съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти (или имущество), последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

* Местоположение: Недвижимият имот е ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1002 кв.м, отреден за ниско застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 126 кв.м, в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица, община, община Долна Митрополия, област Плевен.

* характер на оценяваното право- поземлен имот, с ниско застрояване;

* предназначението на имота – търговска дейност;

* юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори.

Самият процес на оценка започва с ясното разбиране на крайната цел, която се преследва от нея, както и на съответстващата ѝ дефиниция за стойността.

Изборът на метода на оценка на конкретен недвижим имот (или имущество) няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от:

- * конкретна икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара на недвижими имоти;
- * характера и спецификата на конкретния имот;
- * начинът на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- * наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови инвестиции.

Отчитайки всичко казано до тук и влиянието на гореизброените фактори в тяхната взаимна обвързаност, както и субективността, определена от наличието на опит в подобни оценки, за конкретния случай с висока степен на приложимост се приема да бъде използван следния метод за оценка:

⇒ **Сравнителен (пазарен) метод.**

4.РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА ПО ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1002 кв.м, отреден за ниско застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 126 кв.м, в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица, област Плевен, при отчитане на конкретните характеристики на имота, състоянието на пазара и обичайно приетите схеми за реализация на използвания метод за оценка, бяха получени следните резултати за правото на строеж:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

При него се изхожда от покупните цени на такива имоти, чийто характеристики, влияещи върху стойността, съответстват в най-голяма степен на подлежащият на оценка имот. Използвани са данни от осъществени сделки, диференцирани съобразно местните условия и отчитащи местоположението и степента на развитие на имота, вид и размер на строително използване. Тя е съвкупност от справедливата пазарна стойност на земята, застрояването и инженерната инфраструктура.

Продажните цени на сравнимите обекти са актуализирани с коефициенти, отразяващи , отразяващи движението на цени на пазара на недвижими имоти.

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, се установи, че пазарната цена на реализираните сделки е **12,66лв./кв.м.**, както следва:

Използвани пазарни аналози за урегулирани поземлени имоти:

Таблица № 1

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица	Сравнителен № 1	Сравнителен № 2	Сравнителен № 3
			с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен	с.Подем, община Долна Митрополия, област Плевен
Източник на Информацията: imot.bg		https://www.imot.bg/objava-1r1713176743722-69-prodava-partsel-oblast-pleven-s-bozhuritsa	https://www.imot.bg/objava-1r1759407157193-02-prodava-partsel-oblast-pleven-s-podem	https://www.imot.bg/objava-1r172044672344532-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik
Офертна цена		20000 лв	9500 лв.	22 000 лв
Площ кв.м	1002	870	1124	1300
Лв./кв.м		22,99 лв/кв.м	8,75 лв./кв.м	16,92 лв./кв.м
Дата на оферта		18.09.2025 г.	02.10.2025 г.	04.09.2025 г.
Начин на продажба		Договаряне	Договаряне	Договаряне
Застрояване	Застроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел
Корекционен коефициент за офертиране		10%	10%	10%
Корекционен коефициент за пазарна конюнктура		90%	90%	90%
Приравнена цена лв./кв.м.	12,66 лв./кв.м	18,62 лв./кв.м	6,85 лв./кв.м	13,71 лв./кв.м

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, средната пазарна цена е 12,66 лв./кв.м.

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

ТАБЛИЦА № 2

№	Показатели	мярка	Резултат лв.
1	2	3	4
1.	Поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица	кв.м	1002
2.	Пазарен аналог	лв./кв.м	12.66
3.	Пазарна стойност	лв.	12 689

Пазарна стойност на дворното място е подробно показана в Таблица №1 и Таблица №2 е 12 689 лв.

5.НОРМАТИВЕН МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА УЧРЕДЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ

Оценнителят приема за отстъпено право на строеж, следните показатели:

Пазарната стойност на правото на строеж върху общинска земя се определя по цената на земята за 1 кв.м. по пазарни сравнения, както следва:

$$\text{Цопс} = 0.25 \times \text{Цз} \times \text{К местоп.} \times \text{К кор} \left(1 + \frac{\text{F}}{2 \text{ S}} \right),$$

където:

Цопс – пазарна стойност на отстъпеното право на строеж;

Цз - пазарната стойност на земята по пазарни сравнения;

К местоп. – Корекционен коефициент за местоположение;

Ккор – корекционен коефициент застрояване;

F е разгънатата застроена /брuto площ/, определена съобразно размера на застрояване, етажността, съгласно застроителния и регулационен план;

S е площта на земята, върху която е застроена сградата.

Пазарната стойност на отстъпеното право на строеж върху общинска земя е лв./кв.м., подробно разработена, както следва:

$$\text{Цопс} = 0.25 \times \text{Цз} \times \text{кор} \left(1 + \frac{\text{F}}{2 \text{ S}} \right) = 0,25 \times 12,66 \text{ лв.кв.м} \times 1,00 \times \left(1 + \frac{126}{2004} \right) =$$

$$= 0,25 \times 12,66 \text{ лв./кв.м} \times 1,00 \times 1,06 = 3,36 \text{ лв./кв.м},$$

или 126 кв.м ид.ч. X 3,36 лв./кв.м = 423 лв.

№	Показатели	мярка	Резултат	EURO
1	2	3	4	5
1.	РЗП за отстъпено право на строеж	кв.м	126	126
2.	Пазарна стойност по пазарен аналог	лв./кв.м	12,66	6,47
3.	Коефициент		0,25	0,25
4.	Коеф.местоп.		1,00	1,00
5.	Ккор.за застрояване		1,06	1,06
6.	Стойност на правото на строеж	лв.	423	216
7.	Стойност на право на строеж	лв./кв.м	3,36	1,72

Пазарната стойност на отстъпеното възмездно право на строеж, с площ от 126 кв.м.върху частна общинска земя в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица е **423 лв.**

5.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост , с площ 1002 кв.м.
в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 05013.502.59 по КК и КР на
с.Божурица,община ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

След анализ на индикациите за търсената пазарна стойност, получени при прилагането на отделните оценителски методи и отчитане на всички факти и обстоятелства свързани с оценявания имот, и станали ни достояние в процеса на неговата оценка, нашето окончателно мнение за стойността на оценяваната единица, при приетите предпоставки е: **12270 лв. или 12,25 лв./кв.м, както следва:**

Таблица № 4

№	Показатели	мярка	Резултат	
			лв.	EURO
1	2	3	4	5
1.	Площ на поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица	кв.м	1002	1002
2.	Пазарна стойност на поземления имот, с площ 1002 кв.м.	лв.	12 689	6 488
4.	Отстъпено право на строеж, с площ от 126 кв.м.	лв.	423	216
5.	Пазарна стойност на поземления имот след приспадане право на строеж	лв.	12 266	6272
6.	Закръглена пазарна стойност на поземления имот, след приспадане право на строеж	лв.	12 270	6274
7.	Пазарна стойност лв./кв.м.	лв./кв.м	12,25	6,26

Пазарната стойност на ЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО на СТРОЕЖ за жилищно строителство, находящ се в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.502.59 по КК и КР на с.Божурица съгласно Таблица № 4 е в размер на **12 270 лв. или 12,25 лв./кв.м.**

Пазарна стойност:12 270 лв.
(дванадесет хиляди двеста и седемдесет лв.)
или 12,25 лв./кв.м.

Стойността съответства на: 6 274EUR

Забележка:1.В оценката не е включен ДДС.

**2.Оценката е направена при курс на 1 EUR - 1.95583 лв.
по фиксинга на БНБ за 06.10.2025 г.**

6.ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ
по 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 мен лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.

7.ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на огледа 06/10/2025 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 06/04/2026г., 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;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя 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, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Интервюта и друга информация на Оценителите от агенции/брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижимо имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност. Не се предоставя информация за тях с оглед опазване на търговска тайна и репутация;
- Специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;

Декларация на Оценителя:

- ✓ 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 ѝ 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 и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/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 Оценителя.

8.КВАЛИФИКАЦИЯ – ЦЕНЗ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Декларация за квалифицираност

Настоящият оценителски доклад е изготвен и подписан от:Сийка Иванова
Попова със:

- СЕРТИФИКАТ от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№
от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти;

1 Подписал доклада

1.Сийка Попова

9.ПРИЛОЖЕНИЯ:

Скици, снимки, документи за собственост и други;

гр.Плевен, 06.10.2025 г.



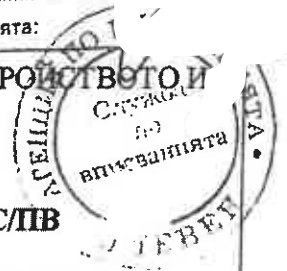
6x 10037

Служба по вписванията - гр. ПЛЕВЕН

Вх. рег. № 10025 07.10.2024
Акт №
Партида книга: том стр.
Имотна партида



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



УТВЪРЖДАВАМ

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Поля Цоновска
(име, фамилия)

.....
(име, фамилия)

АКТ №
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

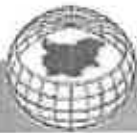
Регистър:2
Досие:13065

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.10.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 05013.502.59 /нула, пет, нула, едно, три, точка, пет, нула, две, точка, пет, девет / по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-186/30.11.2023г. на изпълнителен директор на АГКК, съгласно скица на поземлен имот №15-994033/02.10.2024 г. Адрес на поземлен имот:с.Божурица, ул. Площ:1002 кв.м /хиляда и два квадратни метра/ Трайно предназначение на територията:Урбанизирана Начин на трайно ползване:Ниско застрояване /до 10 m/
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с.Божурица, кад. район 502, пл.№59,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор №№05013.502.60, 05013.136.86, 05013.502.58, 05013.502.64
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 827,60лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № от 23.02.2012 г. за УПИ VII-59, кв.75 по плана на с.Божурица, одобрен със Заповед №225 от 17.07.1992г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТΟΣЪСТАВИТЕЛ: Зорница Ердановска - Главен специалист УС	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

(Подпис)

CC



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛЕВЕН

5800, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 1081, Ул. "АЛ. СТАМБОЛИЙСКИ" №1, ет.8, 064/801420; 804302,
pleven@cadastre.bg, БУЛСТАТ:

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-994033-02.10.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **05013.502.59**

С. Божурица, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-186/30.11.2023 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

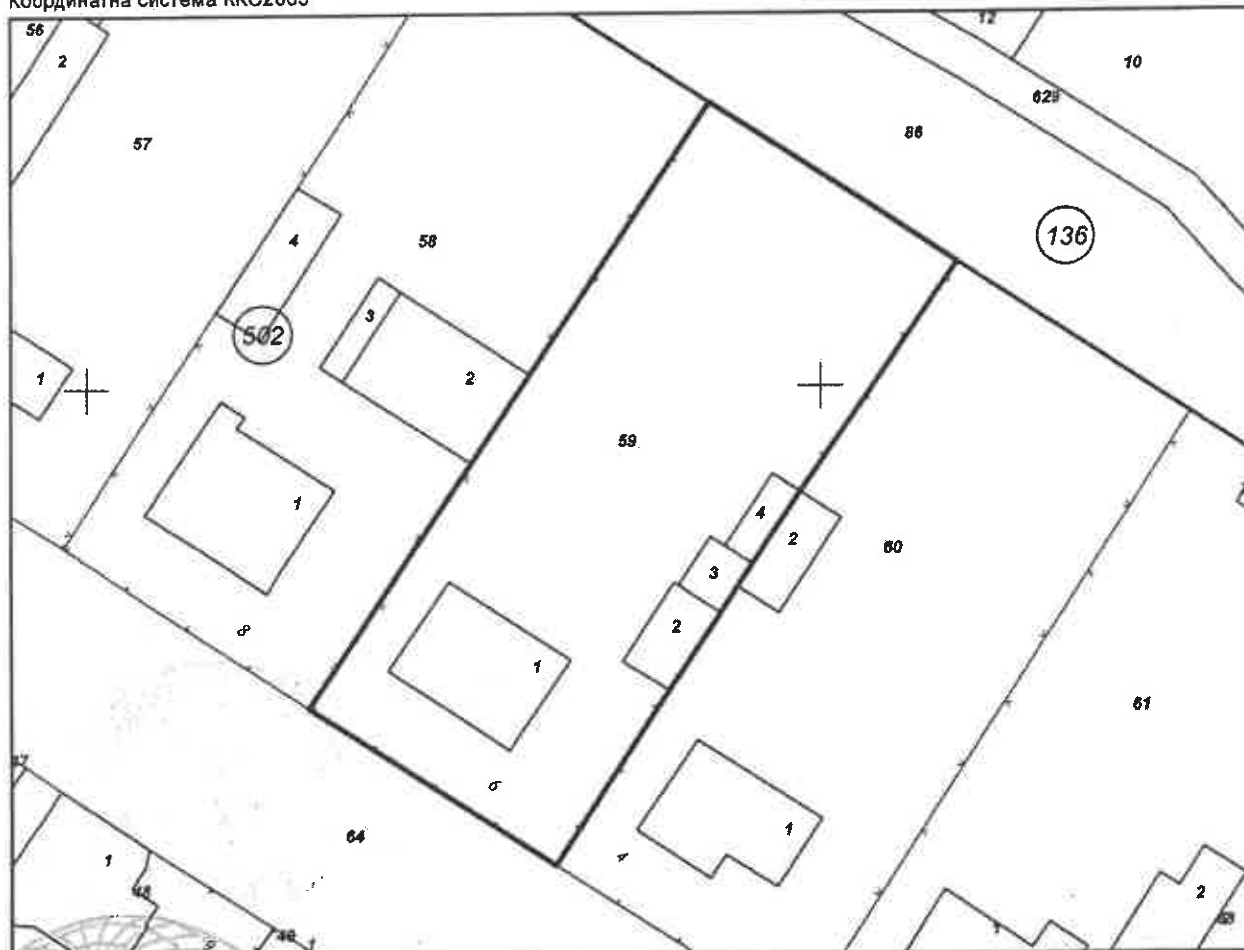
Адрес на поземления имот: **с. Божурица, ул.**

Площ: **1002 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система **ККС2005**



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **59, квартал: 75, парцел: VII**

Скица № 15-994033-02.10.2024 г. издадена въз основа на
заявлението с входящ № 01-537957-02.10.2024 г.

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.37*NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency

Негова ОБА Долна Митрополия



Съседни: 05013.502.60, 05013.136.86, 05013.502.58, 05013.502.64

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. _____, ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

площ 1000 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № _____ том _____ рег. _____ дело _____ от 24.04.2012г., издаден от
Служба по вписванията Плевен

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 05013.502.59.1: застроена площ 75 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна
2. Сграда 05013.502.59.2: застроена площ 24 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Гараж
3. Сграда 05013.502.59.3: застроена площ 14 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда
4. Сграда 05013.502.59.4: застроена площ 13 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда

Цецка _____ Негрова – Началник на отдел „Стопански дейности“ Митрополия, на основание чл.55, ал.6 от ЗКИР, удостоверявам идентичността на съдържанието на този документ със съдържанието на оригиналния електронен документ, получен по реда на чл.55 от ЗКИР, чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра.

Началник Отдел СД

Цецка Негрова



Скица № 15-994033-02.10.2024 г. издадена въз основа на
заявление в входящ № 01-537957-02.10.2024 г.

Цецка

Негорова ОБА Долна Митрополия



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ
ДИРЕКЦИЯ МДТ
5855 гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ ул.СВ. СВ. КИРИЛ И
МЕТОДИЙ N: 39

Изх. № 6503043136 / 27.08.2025 г.
РНУ: bf780d20-0494-4301-9b4f-af5001ea6dea

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 ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция
ул. СВ. СВ. КИРИЛ И МЕТОДИЙ № 39, гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ 5855

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6007104013001, находящ се в 5848 с.БОЖУРИЦА ул. , планоснимачен номер от квартал 75, УПИ парцел 7 одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 05013.502.59 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 05013.502.59	1 002,00			1/1	1827.60 лв. 934.44 €	1827.60 лв. 934.44 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 1827.60 лв. / 934.44 € словом: ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ДЕВЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО и 44 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 1827.60 лв. / 934.44 € словом: ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ДЕВЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО и 44 ЕВРО ЦЕНТА

данъчната оценка за ползвателите на:

Обект	стойност лв.	стойност €
Земя идентификатор: 05013.502.59	1827.60 лв.	934.44 €

е 1827.60 лв. / 934.44 € словом: ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ДЕВЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО и 44 ЕВРО ЦЕНТА

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ - собственик		Няма непогасени задължения
ПАВЛИНА ЛЕТРОВА - собственик		Няма непогасени задължения
/ ползвател		

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).
Настоящото се издава по искане Вх. № 6503043136/27.08.2025 г., за да послужи пред .
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, актуални към 27.08.2025 г.

Подпис: _____

Издава: Ивалина Т.

Цветкова





Класификация на информацията
ниво ...0, [TLP- WHITE]

СТАНОВИЩЕ

от инж. Венцислав

Василев началник отдел „ТСУ“ към община Долна
Митрополия

Относно: Градоустройствен статут на ПИ 05013.502.59 (УПИ VII- 59, кв. 75) по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР) на село Божурица, община Долна Митрополия.

Настоящото становище се издава на основание чл. 3, чл. 2, т. 4 от Наредба за реда и условията за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество, приета от Об.С Долна Митрополия с Решение № 619 от 31.03.2010 година.

1. **Предмет** - настоящето становище се изготвя с цел продажба на ПИ 05013.502.59 по КККР на село Божурица представляващ УПИ VII- 59, кв. 75 по регулационния план на село Божурица.
2. **Собственост** – ПИ 05013.502.59 (УПИ VII- 59, кв. 75) по КККР на село Божурица е частна общинска собственост (ЧОС) с АОС № от 04.10.2024г. собствеността е отразена в разписния лист на село Божурица.
3. **Местоположение** – ПИ 05013.502.59 е в строителните граници на село Божурица, община Долна Митрополия. Съгласно заповед № РД-02-14-2021 от 14.08.2012 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройство Община Долна Митрополия е IV – та категория, село Божурица е селище от VI –та категория.
4. **Застрояване** – ПИ 05013.502.59 е застроен със
 - Жилищна сграда 75 м2;
 - Гараж 24 м2;
 - Селскостопански сгради 14 м2 и 13 м2 - 2 бр.;
5. **Действащ план** – с. Божурица има регулационен план одобрен със Заповед № 225/17.07.1992 година и Кадастрална карта и кадастрални регистри одобрени с Заповед № РД-18-186/30.11.2023 г., на изпълнителния директор на АГКК. За селището има изработен застроителен план..
6. **Съседни имоти** – ПИ 05013.502.59 граничи с :
 - на север – 05013.502.86;
 - на изток – 05013.502.60;
 - на юг – 05013.502.64;
 - на запад – 05013.502.58;
7. **Функционално предназначение** – ПИ 05013.502.59 по плана на село Божурица е с предназначение за „Ниско жилищно строителство“.

Съставил:

/ инж. Венцислав Василев/

дата: 18.09.2025г.

г-жа Ч. Нелцова
14.08.2025г.

Вх. № 400-08-08-6026
14.08.2025г.

До
Кмета на Община
Долна Митрополия

И С К А Н Е
във връзка с чл. 35, ал. 3 от ЗОС

Димитрина от Нелцова
от гр./с/ ул. №. тел.
от името на Нелцова

/в случай на упълномощаване/

Госпожо Цоновска,
На основание
притежавам
общинско дворно място, съставляващо УПИ с площ кв.м., в квартал
идентификатор № по плана на гр./с/
Моля да ми бъде разрешено да закупя общинското дворно място.

ПРИЛАГАМ:

- Актуална скица на имота (копие), валидна до 6 месеца от датата на издаването ѝ, за населени места без одобрена кадастрална карта;
- Копие от документ за собственост;
 - Актуална данъчна оценка (Издадените преди 30 юни на текущата година важат до тази дата, а издадените след тази дата данъчни оценки важат до края на годината);
- Копие от пълномощно (в случай на упълномощаване);
 - Копие от актуално удостоверение за наследници (ако имота е наследствен);

Декларирам, че съм уведомен/а за обстоятелствата по чл. 19 от Закона за защита на личните данни и давам съгласието си доброволно предоставените от мен лични данни да бъдат обработвани за целта, за която са събрани от администратора по чл.3 от Закона за защита на личните данни.

Дата
Гр. Долна Митрополия

Подпис на заявителя:

Нотариална такса по 3 Нот.Удостоверяван
материален интерес**1111 лв.**

Пропорц. такса: т.8-.....44,94лв.

Обикн. такса: т.6-.....5,00лв.

Допълн. такса:лв.

Всичко:49,94лв.

Сметка № 082855 от 26.09.2024г.

Кв. №от.....г.

Вписване по ЗС / ПВ**Служба по вписванията**

Вх. рег. №.....от.....г.

Акт № том: дело №.....от.....г.

Партидна книга: томстр ...

Такса за вписване по ЗДТ:

.....лв.

Кв. №от.....г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ**За ПРИЗНАВАНЕ ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ
ИМОТИ по НАСЛЕДСТВО и ДАВНОСТНО ВЛАДЕНИЕ**

№ том рег. № дело № от 2024 г.

-----Днес 26.09.2024г. (двадесет и шести септември две хиляди двадесет и четвърта година), **СЛАВОМИР ИВАНОВ**-Нотариус с район на действие- района на РС-гр.Плевен, вписан в регистъра на нотариалната камара под №516, в кантората ми в град Плевен, ул."Св.Св.Кирил и Методий"№13 разгледах приложените към молбата на **ПАВЛИНА ПЕТРОВА**, ЕГН:

, АДРЕС: С.БОЖУРИЦА, ОБЩ.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, УЛ.

, АК: № / ИЗД. НА

ОТ МВР, писмени доказателства, с които се иска да я снабдя с нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижими имоти на основание наследство и давностно владение и чл.587, ал.2 от ГПК.-----

-----От постановлението, издадено в следствие на направената преценка на доказателствата по нотариално **дело № /2024 год.**, се установява, че молителя е собственик на имотите описани в постановлението. -----

-----Ето защо и на основание чл.587, ал.2 от ГПК съставих този нотариален акт, с който признавам **ПАВЛИНА ПЕТРОВА**, ЕГН:

АДРЕС: С.БОЖУРИЦА, ОБЩ.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, УЛ.

АК: № / ИЗД. НА

ОТ МВР, за собственик на основание наследство и давностно владение на следните недвижими имоти, а именно:

СГРАДА с идентификатор 05013.502.59.1 (нула, пет хиляди и тринадесет, точка, петстотин и две, точка, петдесет и девет, точка, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-186 от 30.11.2023г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма данни за изменение, с адрес на сградата: село Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен, улица със застроена площ **75кв.м.**

(седемдесет и пет квадратни метра), брой етажи: **1** (един), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма;

СГРАДА с идентификатор 05013.502.59.2 (нула, пет хиляди и тринадесет, точка, петстотин и две, точка, петдесет и девет, точка, две) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-186 от 30.11.2023г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма данни за изменение, с адрес на сградата: село Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен, улица , със застроена площ **24кв.м.**

(двадесет и четири квадратни метра), брой етажи: **1** (един), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: **Гараж**, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма; **СГРАДА с идентификатор**

05013.502.59.3 (нула, пет хиляди и тринадесет, точка, петстотин и две, точка, петдесет и девет, точка, три) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-186 от 30.11.2023г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма данни за изменение, с адрес на сградата: село Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен, улица

), със застроена площ **14кв.м.** (четирнадесет квадратни метра), брой етажи: **1** (един), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: **Селскостопанска сграда**, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, и **СГРАДА с идентификатор 05013.502.59.4** (нула, пет хиляди и тринадесет, точка, петстотин и две, точка, петдесет и девет, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-186 от 30.11.2023г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма данни за изменение, с адрес на сградата: село Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен, улица

), със застроена площ **13кв.м.** (тринадесет квадратни метра), брой етажи: **1** (един), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: **Селскостопанска сграда**, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма; ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху имота, в които са построени сградите, а именно: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 05013.502.59** (нула, пет хиляди и тринадесет, точка, петстотин и две, точка, петдесет и девет) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-186 от 30.11.2023г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес на имота: село Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен, улица

), с площ от **1002кв.м.** (хиляда и два квадратни метра), трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10м)**, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: **59** (петдесет и девет), квартал: **75** (седемдесет и пет), парцел: **VII** (седми римско), при съседни на поземления имот имоти с идентификатори: **05013.502.60, 05013.136.86, 05013.502.58 и 05013.502.64.**-----
-----Данъчната оценка на имотите е в размер на ----- 1

-----При съставянето на акта се представиха следните документи: Молба-декларация с изх.№УОС-01-12-6691(1) от 19.09.2024г. на Община Долна Митрополия и изх.№214 от 19.09.2024г. на Кметство с.Божурица, общ.Долна Митрополия; Протокол №21 от 07.12.1960г. на ОНС-Плевен; Удостоверение за наследници с изх.№ от 04.09.2024г. на Кметство с.Божурица, общ.Долна Митрополия; Удостоверение с изх.№АУ-21-340 от 24.09.2024г. на Областен управител на Област Плевен; Заверен препис от 20.09.2024г. на Областен управител на Област Плевен на Акт за държавна собственост № от 24.11.1959г. на ОНС-Плевен; Удостоверение за търпимост на строеж с изх.№АГ-16-6712 от 19.09.2024г. на Главен архитект на Община Долна Митрополия; Скици №15-934926, №15-934932, №15-934935, №15-934940 и №15-934945 от 16.09.2024г. на СГКК-Плевен; Удостоверение за данъчна оценка с изх.№6503040643 от 17.09.2024г. на Община Долна Митрополия; Декларация по чл.25, ал.8 от ЗННД; вносни бележки за платени д.т.-----

НОТАРИУС:.....



ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

11

Изх. № 05-01-7581
13-10-25

Класификация на информацията
ниво 0. [TLP- WHITE]

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ от ПОЛЯ ЦОНОВСКА КМЕТ НА ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ОТНОСНО: Продажба на ПИ с идентификатор 22215.501.611 /номер по предходен план УПИ XVI-611, кв.92/ по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С акт за частна общинска собственост № от 03.07.2025г. е актуван недвижим имот с площ 1684 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 22215.501.611 /номер по предходен план УПИ XVI-611, кв.92/ по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен.

Данъчната оценка на имота съгласно Удостоверение изх. № 6503042735 от 03.07.2025г. е в размер на 10 716,10 лв. /десет хиляди седемстотин и шестнадесет лева и десет стотинки/.

За провеждане на процедура по продажба на имота, на основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ е изготвена оценка от оценител на имоти, която е в размер на 34 370,00 лв. /тридесет и четири хиляди триста и седемдесет лева/ без ДДС.

Предвид изложените обстоятелства, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, чл. 35, ал. 1 във връзка с чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл. 42, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /НРПУРОИ/ и чл.3, ал. 1, т.1 от Наредба за реда и условията за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество /НРУШТПОКОНРОИ/, предлагам на Общински съвет - Долна Митрополия да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да се извърши продажба, чрез публичен търг с тайно наддаване на имот, частна общинска собственост, с площ 1684 кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 22215.501.611 /номер по предходен план УПИ XVI-611, кв.92/ по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен /АОС № от 03.07.2025 година/.

2. Определя пазарна цена за продажба на описания в точка 1 имот, възлизаща на **34370,00 лв. /тридесет и четири хиляди триста и седемдесет лева/ без ДДС**, сума облагаема с ДДС, съгласно чл.45, ал.5, т.1 от Закона за данък върху добавената стойност /ЗДДС/.

3. Възлага на Кмета на Община Долна Митрополия да организира провеждането на търга и сключи договор за покупко-продажба със спечелилия участник.

ВНОСИТЕЛ
ПОЛЯ ЦОНОВСКА

Кмет на Община Долна Митрополия



ПВ/

ДОКЛАД
ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
на НЕДВИЖИМ ИМОТ,
частна общинска собственост,
с площ от 1 684 кв.м ,
в Поземлен имот, с идентификатор
22215.501.611 по КККР на
гр. Долна Митрополия, област Плевен

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 34 370 лв.
Словом: (тридесет и четири хиляди триста и седемдесет лв.),
или 20,42 лв./кв.м.

СТОЙНОСТТА СЪОТВЕТСТВА НА: 17 578 EUR

Забележка: 1. В оценката не е включен ДДС.
2. Оценката е направена при курс на 1 EUR - 1.95583 лв.
по фиксинга на БНБ за 06.10.2025 г.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е изготвена в изпълнение на задание от ОБЩИНА Долна Митрополия за извършване на оценка на НЕДВИЖИМ ИМОТ, незастроен, частна общинска собственост, с площ от 1 684 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.611 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен.

1.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: Сийка Попова

- Сертификат от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти.

1.3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценка е следния недвижим имот:

- **НЕДВИЖИМ ИМОТ, незастроен, частна общинска собственост, с площ от 1 684 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.611 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен**

1.4. СОБСТВЕНОСТ

Предоставената от Възложителя информация показва, че собственик на оценявания недвижим имот е **ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ**, по силата на:

- Акт за частна общинска собственост № , от 03.07.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-1040465-23.06.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх.№ 6503042735/03.07.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- СТАНОВИЩЕ от отдел „ ТСУ” към община Долна Митрополия, Относно: Градоустройствен статут на ПИ 22215.501.611(УПИ XVI-661, кв. 92) по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР), на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия, на основание чл. 3, чл. 2, т. 4 от Наредба за реда и условията за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество, приета от ОбС Долна Митрополия с Решение № 619 от 3 1.03.2010 година.

1.5. ПРАВА ПОДЛЕЖАЩИ НА ОЦЕНКА

Оценяваната единица се характеризира със следните права подлежащи на оценка:

- **НЕДВИЖИМ ИМОТ, незастроен, частна общинска собственост, с площ от 1684 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.611 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен**

1.6. ЦЕЛИ НА ОЦЕНКАТА

- Целта на оценката е да се предложи окончателно мнение за пазарна стойност на оценявания имот;
- **ДЕФИНИЦИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренцията на открит /свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.
- **ДЕФИНИЦИЯ ЗА СТОЙНОСТ:**Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретния обект в конкретния момент от време.В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственикът на даден обект към момента на оценката.

1.7. ДАТИ : Текущата дата на оценката е **06.10.2025 г.**

1.8. Оценката е валидна към датата на оценяване, а нейните актуализации стават по отделна поръчка от Възложителя.

1.9. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ

- Акт за частна общинска собственост № _____ от 03.07.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-1040465-23.06.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх.№ 6503042735/03.07.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- СТАНОВИЩЕ от отдел „ ТСУ” към община Долна Митрополия, Относно: Градоустройствен статут на ПИ 22215.501.611(УПИ XVI-661, кв. 92) по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР), на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия, на основание чл. 3, чл. 2, т. 4 от Наредба за реда и условията за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество, приета от ОбС Долна Митрополия с Решение № 619 от 3 1.03.2010 година.

1.10. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При формиране на заключението е използвана информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания.

Оценката е извършена след оглед на място, който констатира фактическата физическа наличност на оценявания имот и неговото конкретно състояние. Характеристиките на оценяваната единица са установени от представените документи за собственост и извършения оглед.

При извършване на оценката оценителят се е основал единствено на предоставените от Възложителя документи и резултатите от извършения оглед.

1.11. ВАЛУТНИ СПОРАЗУМЕНИЯ

Към **06.10.2025 г.** едно EUR = 1.95583 лв. по фиксинга на БНБ.

1.12. ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ДОКЛАДА – 06.10.2025 г.

1.13. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

1.14. Допускания и констатации по отношение състоянието на оценяваните активи. Ограничения.

В процеса на оценяване, с цел възприемане база/норма на стойността на оценяваното право на собственост върху недвижимите имоти, оценителят представя условията и документите, на базата на които са обследвани обектите на оценка и след оглед на имота се установява и докладва:

Експертът декларира и заверява с подписа си, че:

- Няма личен интерес и отношение към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза; същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ми знания и опит.
- Не е свързано лице със собственика на обекта на оценка;
- В рамките на моята компетентност и доколкото ми е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не съм укрила умишлено важни факти и обстоятелства.

Сийка . . . Попова - Независим оценител със СЕРТИФИКАТ от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ . . . от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти

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

Приемам предоставените изходни данни и документи като истинни и максимално подробни към датата на разработката си и не носи отговорност в случай на умишлено непредоставени данни или документи.

2.ПО-ВАЖНИ ХАРАКТЕРИСТИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти (или имущество), последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- Местоположение: гр.Долна Митрополия. Населеното място е се намира на територията на община Долна Митрополия, отстои на 16,9 км от град Плевен .
- Местоположение - ПИ 22215.501.611 е в строителните граници на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия и попада в УПИ XVI-661, кв. 92. Съгласно заповед № РД-0214-2021 от 14.08.2012 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройство Община Долна Митрополия е IV - та категория, град Долна Митрополия е селище от IV - та категория. С Решение № 792/23.12.2014г. на Об.С - Долна Митрополия за зонирание на населените места IV и V категория, Поземлен имот с идентификатор 22215.501.611 по КК и КР на гр.Долна Митрополия, **попада в ПЪРВА ЗОНА;**
- За недвижимият имот има съставен Акт за частна общинска собственост № от 03.07.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Представена е Скица на поземлен имот № 15-1040465-23.06.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Представено е Удостоверение за данъчна оценка с изх.№ 6503042735/03.07.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Съгласно СТАНОВИЩЕ от отдел „ТСУ” към община Долна Митрополия, Относно: Градоустройствен статут на ПИ 22215.501.611(УПИ XVI-661, кв. 92) по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР), на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия, ПИ 22215.501.611 не е застроен;
- Поземленият имот е с предназначение на територията: Урбанизирана;
- Поземленият имот е с Функционално предназначение е с Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 м/.

2.ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

ОЦЕНКАТА е изготвена в съответствие с изискванията на **БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО)**, съгласно които определението за „Пазарна стойност“: е оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желасщ продавач и желасщ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ”.

Оценката на едно недвижимо имущество по своята дълбока същност е процесът на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху оценяваните единици, а също така да се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително възможността и обема на алтернативните инвестиции.

Изхождайки от възприетата дефиниция за стойността и имайки предвид професионалното задължение да бъде определено мястото на най-вероятната среща по ценовата ос между купувача и продавача с оглед реализацията на сделката е целесъобразно на анализ да бъдат подложени известни методи на оценка и да бъде направен обоснован избор на конкретни такива, които да бъдат използвани за оценяване.

В най-общ план индикациите на пазарна стойност може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни и признати подхода за оценяване по БСО:

- **Сравнителен подход;**
- **Приходен подход.**

ВСЕКИ ЕДИН ОТ ТЕЗИ ОСНОВНИ ПОДХОДА Е СТАНАЛ ИЗТОЧНИК ЗА РАЗРАБОТКА НА КОНКРЕТНИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

ЗА КОНКРЕТНИЯ СЛУЧАЙ Е ПОДХОДЯЩО И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНО ДА БЪДАТ РАЗГЛЕДАНИ И ОЦЕНЕНИ СЛЕДНИТЕ КОНКРЕТНИ МЕТОДИ:

2.1. СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Същност на метода: Оценка е резултат от непосредствено сравнение на оценявания актив с анализиране на неотдавнашните продажби или оферти на подобни на него активи, за да се достигне до индикация за най-вероятната му стойност.

Силни страни на метода: Наличие на конкретни пазарни свидетелства, сходни с оценяваните, които са една пазарна действителност..

Слаби страни на метода: В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици пазарни данни (в много случаи и деформирани) следва внимателно да се използва.

Преценка за конкретния случай: Методът е приложим.

Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните аналози трябва да съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

2.2. ПРИХОДЕН ПОДХОД

Същност на метода: Основава се принципа за обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност е определена като настояща стойност на очакваните приходи (ползи).

Силни страни на метода: От теоретична гледна точка е най-добрия метод в случаите, в които се очаква стабилност на доходите в бъдещ период от време.

Слаби страни на метода: Стойността, получена по този метод е пряко свързана с точността на прогнозата за очакваните приходи (ползи).

За конкретния случай: Методът в конкретния случай е приложим, защото е налице *Пазарен наем* - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Базира се на настоящата стойност на всички права върху бъдещите приходи, които произтичат от правото на собственост.

Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи).

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без да е определящо значението на размера на инвестициите, които са вложени за изграждането му.

Мярка за стойността са бъдещи рентни приходи, които имотът може да носи.

Определяне стойността на обекта/актива се базира на доходите, които се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на безрискови или ограничени рискови фактори.

Същността на метода се основава на хипотезата, че оценяваният обект/актив представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност е във функционална зависимост от времето и инвестиционният риск формира неговата настояща стойност. Търсената стойност на обекта/актива се определя на базата на очакваните потенциално възможни чисти (нетни) годишни доходи. С цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта/актива, следва да се вземат предвид разходите за комплексното отстраняване на недостатъците и повредите.

Нормата на капитализация може да бъде изведена, чрез наблюдение на възвръщаемостта от инвестиции в недвижими имоти, установена при пазарни условия, която е обща за земята и за подобренията в нея.

3.РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА ПО ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

За оценяваната единица при отчитане на конкретните характеристики на имота, състоянието на пазара и обичайно приетите схеми за реализация на използваните методи за оценка бяха получени следните резултати:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

При него се изхожда от покупните цени на такива имоти, чийто характеристики, влияещи върху стойността, съответстват в най-голяма степен на подлежащият на оценка имот. Използвани са данни от осъществени сделки, диференцирани съобразно местните условия и отчитащи местоположението и степента на развитие на имота, вид и размер на строително използване. Тя е съвкупност от справедливата пазарна стойност на земята, застрояването и инженерната инфраструктура.

Продажните цени на сравнимите обекти са актуализирани с коефициенти, отразяващи , отразяващи движението на цени на пазара на недвижими имоти.

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, се установи, че пазарната цена на реализираните сделки е **20,83 лв./кв.м.**, както следва:

Използвани пазарни аналози за урегулирани поземлени имоти:

Таблица № 1

Сийка : Попова - Независим оценител със СЕРТИФИКАТ от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Поземлен имот с идентификатор 22215.501.611 по КК и КР на гр. Долна Митрополия	Сравнителен №1	Сравнителен №2	Сравнителен №3
		гр. Долна Митрополия, област Плевен	гр. Гръстеник, община Долна Митрополия, област Плевен	гр. Гръстеник, община Долна Митрополия, област Плевен
Източник на Информацията: imot.bg		https://www.imot.bg/obiava-1r1755506455957-14-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-dolna-mitropoliya	https://www.imot.bg/obiava-1r175102522184-195-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik	https://www.imot.bg/obiava-1r1453487140863-23-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik-tsentar
Офертна цена		25426 лв.	23 000 лв	39 117 лв
Площ кв.м.	1684	973	800	2020
Лв./кв.м		26,13 лв/кв.м	28,75 лв./кв.м	19,36 лв./кв.м
Дата на оферта		26.09.2025 г.	26.09.2025 г.	08.09.2025 г.
Начин на продажба		Договаряне	Договаряне	Договаряне
Застрояване	Незастроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел
Корекционен коефициент за офертиране		5 %	5 %	%
Корекционен коефициент за пазарна конюнктура		95%	95%	95%
Приравнена цена лв./кв.м	20,83 лв./кв.м	25,58 лв./кв.м	25,95 лв./кв.м	17,48 лв./кв.м

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, средната пазарна цена е **20,83 лв./кв.м.**

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

ТАБЛИЦА № 2

№	Показатели	мярка	Резултат лв.
1	2	3	4
1.	Площ на ПИ с идентификатор 22215.501.611 по КККР на гр. Долна Митрополия	кв.м	1 684
2.	Пазарен аналог	лв./кв.м	20,83
3.	Пазарна стойност	лв.	35 077

Пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 22215.501.611 по КККР на гр. Долна Митрополия е подробно показана в Таблица №1 и Таблица №2 е **35 077 лв.**

ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД

При този метод стойността се определя чрез преобразуване на очаквани ползи и тяхната капитализация. Този анализ дава възможност да се разгледа оптималното използване в конкретния случай на имота при условията на пазара, към конкретната дата. Анализът отразява основната предпоставка за пазара на недвижими имоти – за най-добро и ефективно използване на имота.

Сийка Попова - Независим оценител със СЕРТИФИКАТ от КНОВ за оценителска правоспособност рег.№ _____ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти

Най-доброто и ефективно използване означава: разумно възможното и юридически позволено използване на недвижимия имот, което е практически осъществимо, финансово изгодно и което води до реализиране на най-високата и най-добра употреба на имота от собственика.

Приходът (ползите) от недвижимите имоти в голяма част от случаите (прието и при настоящата оценка) се изразява главно чрез получения наем. Използвани са на първо място данни за отдаване под наем на аналогични обекти и с подобно местоположение и дейност.

Определената пазарна пълна наемна стойност за оценявания имот към датата на оценката и приходната стойност на оценявания имот са показани в Таблица 3, с нормата на възвращаемост (капитализиране) при отчитане на всички видове рискове за безкраен период от време – 6,00 %.

ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД

Таблица № 3

№ по ред	ЗАСТРОЯВАНЕ	Площ м ²	Наем на м ²	Пълна наемна стойност (лева)	Нетен наем (лева)	Приходна стойност (лева)
1.	Незастроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ на гр. Долна Митрополия	1684	1,50	2 526	2021	33 680

Резултатът от оценката по горепосочения метод за оценявания имот е **33 680 лв.**

4.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор 22215.501.611 по КККР на гр.Долна Митрополия

След анализ на индикациите за търсената справедлива пазарна стойност, получени при прилагането на оценителския метод и отчитане на всички факти и обстоятелства свързани с оценявания имот, и стана ли ни достояние в процеса на неговата оценка, нашето окончателно мнение за стойността на имота е **34 380 лева, 20,42 лв./кв.м.**

Таблица № 4

№ по ред	Методи на оценяване	Стойност лв.	Тегл.коэф	Сума лв.	EURO
1	2	3	4	5	
1.	Метод на Пазарни сравнения	35 077	0,5	17539	8967
2.	Метод на Приходна стойност	33 680	0,5	16840	8610
3.	ПС/претеглена пазарна стойност			34379	17577
4.	Закръглена пазарна стойност			34380	17578
5.	Пазарна стойност лв./кв.м.			20,42	10,44

КОМЕНТАР:Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка.Според специфичните характеристики на имота се преценява значимостта на всеки метод, чрез тегловни коефициенти, вариращи в диапазон от 0 до 1.Посоченият резултат от сбора на претеглените стойности по използваните методи е приет за крайна оценка на имота.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 34 370 лв.

*Словом:(тридесет и четири хиляди триста и седемдесет лв.),
или 20,42 лв./кв.м.*

СТОЙНОСТТА СЪОТВЕТСТВА НА: 17 578 EUR

Забележка:1.В оценката не е включен ДДС.

2.Оценката е направена при курс на 1 EUR - 1.95583 лв.
по фиксинга на БНБ за 06.10.2025 г.

5.ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ
по 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 мен лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.

6.ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на огледа 12/09/2025 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 12/03/2026г., 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;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя 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;
- Заключениеята 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, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Интервюта и друга информация на Оценителите от агенции/брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижимо имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност. Не се предоставя информация за тях с оглед опазване на търговска тайна и репутация;
- Специализирани интернет сайтове, на Областна дирекция „Земеделие“ гр.Плевен, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти и др.;

Декларация на Оценителя:

- ✓ 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 ѝ 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 и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/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 Оценителя.

7.КВАЛИФИКАЦИЯ – ЦЕНЗ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Декларация за квалифицираност

Настоящият оценителски доклад е изготвен и подписан от: Сийка 1
Попова със:

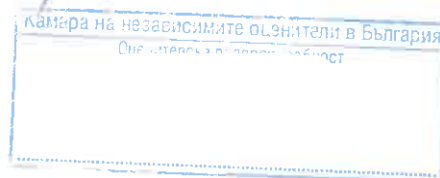
- СЕРТИФИКАТ от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№
от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти;

1 Подписал доклада

1. Сийка . Попова

8.ПРИЛОЖЕНИЯ: Скици, документи за собственост и други;

гр.Плевен, 06.10.2025 г.



6к 860



Служба по вписванията - гр. ПЛЕВЕН

Вх. рег. №

Акт № том X/дело №

Град/Област: Плевен

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Долна Митрополия ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

Вписване по ЗОС/ИВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Поля Цоновска
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
(име, фамилия)

АКТ №
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:1

Досие :13378

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.07.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.3, ал.1, чл.59, ал.2 от ЗОС и Заповед №18-3000-02.04.2025г. на началник на СГКК-ГР.ПЛЕВЕН инж.Боряна Иванова
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 22215.501.611 /две, две, две, едно, пет, точка, пет, нула, едно, точка, шест, едно, едно/ по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-157/17.10.2023г. на изпълнителен директор на АГКК, съгласно скица на поземлен имот №15-1040465/23.06.2025 г. Адрес на поземлен имот:гр.Долна Митрополия, ул. Площ:1684 кв.м /хиляда шестстотин осемдесет и четири квадратни метра/ Трайно предназначение на територията:Урбанизирана Начин на трайно ползване:Ниско застрояване /до 10 m/ Номер по предходен план:УПИ XVI-611, кв.92
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Долна Митрополия, кад. район 501, пл.№611,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор №№22215.501.610, 22215.501.1459, 22215.501.612
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	10 716,10лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №. от 04.02.2025г. /Вписан в Служба по вписванията-гр.Плевен под Вх.№. от 13.02.2025г., акт№ , том , дело №
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Зорница Ердановска-Главен специалист УС (шодпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1040465-23.06.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 22215.501.611

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Долна Митрополия, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен, одобрени със Заповед №РД-18-157/17.10.2023 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Заповед №18-3000-02.04.2025 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - ПЛЕВЕН**

Адрес на поземления имот: гр. Долна Митрополия, ул.

Площ: 1684 кв.м

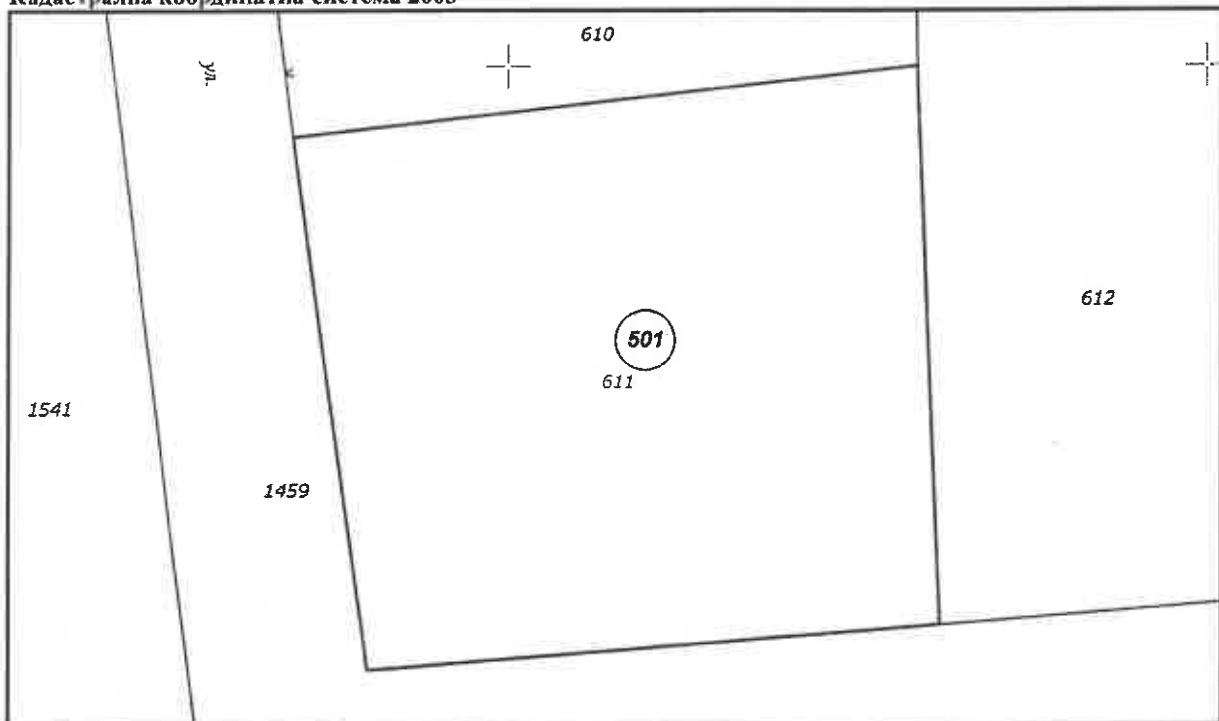
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Прекишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **611**, квартал: **92**, парцел: **XVI**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 22215.501.610, 22215.501.1459, 22215.501.612

Собственици по данни от КРНИ:

, ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

Скица №15-1040465-23.06.2025 г.,

издалена въз основа на

Заявление №01-490007-23.06.2025 г.

Код за достъп: \





Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № , том рег. , дело от 13.02.2025г., вписан в
Служба по вписванията гр.Плевен

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Зорница Ердановска – Главен специалист „Управление на собствеността“ в Община Долна Митрополия, на основание чл.55, ал.6 от ЗКИР, удостоверявам идентичността на съдържанието на този документ със съдържанието на оригиналния електронен документ, получен по реда на чл.55 от ЗКИР, чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра.

Главен специалист УС
Зорница Ердановска

Скица №15-1040465-23.06.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-490007-23.06.2025 г.
Код за достъп:

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
23.06.2025 15:19:06



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ
ДИРЕКЦИЯ МДТ
5855 гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ ул.СВ. СВ. КИРИЛ И
МЕТОДИЙ N: 39

Изх. № 6503042735 / 03.07.2025 г.
РНУ: bb68ca4d-ef9e-4d29-8a15-d691f85c15af

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 ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция
ул. СВ. СВ. КИРИЛ И МЕТОДИЙ № 39, гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ 5855

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6503Н23498, находящ се в 5855 гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ ул. , планоснимачен номер 611 от квартал 92, УПИ парцел 16 одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 22215.501.611 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 22215.501.611	1 684,00			1/1	10 716,10	10 716,10

данъчната оценка на гореописания имот е: 10716.10 лв. словом
ДЕСЕТ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ШЕСТНАДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 10716.10 лв. словом
ДЕСЕТ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ШЕСТНАДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ - собственик		Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6503042735/03.07.2025 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, актуални към 03.07.2025
Г.

Подпис:
Издадено от: Елена Маринова



CC

CC



Класификация на информацията
ниво .. 0, [TLP- WHITE]

СТАНОВИЩЕ

от инж. Венцислав

Василев началник отдел „ТСУ“ към община Долна
Митрополия

Относно: Градоустройствен статут на ПИ 22215.501.611(УПИ XVI-661, кв. 92) по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР), на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия

Настоящото становище се издава на основание чл. 3, чл. 2, т. 4 от Наредба за реда и условията за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество, приета от Об.С Долна Митрополия с Решение № 619 от 31.03.2010 година.

1. **Предмет** - *настоящото становище се изготвя с цел продажба на ПИ 22215.501.611 по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР), на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия.*
2. **Собственост** – ПИ 22215.501.611 по КККЗ на гр. Долна Митрополия е ЧОС с АОС № том , дело рег. № от 10.07.2025г. вписан от Служба по вписванията към АВ - гр. Плевен.
3. **Местоположение** – ПИ 22215.501.611 е в строителните граници на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия и попада в УПИ XVI-661, кв. 92. Съгласно заповед № РД-02-14-2021 от 14.08.2012 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройство Община Долна Митрополия е IV – та категория, град Долна Митрополия е селище от IV – та категория. С Решение № 792/23.12.2014г. на Об.С – Долна Митрополия за зонирание на населените места IV и V категория квартал 92 попада в първа зона.
4. **Застрояване** – ПИ 22215.501.611 не е застроен;
5. **Действащ план** – гр. Долна Митрополия има регулационен план, , одобрен със Заповед № 466 от 18.02.1987 година и Кадастрална карта и кадастрални регистри одобрени с Заповед № РД -18-157/17.10.2023 на изпълнителния директор на АГКК. За селището има изработен застроителен план
6. **Съседни имоти** – ПИ 22215.501.611 са :
 - Север – ПИ 22215.501.610;
 - Юг – ПИ 22215.501.1459;
 - Изток - ПИ 22215.501.1539;
 - Запад – – ПИ 22215.501.1459;
7. **Функционално предназначение** – ПИ 22215.501.611 по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. Долна Митрополия е с НТП „Ниско застрояване до 10 м“.

Съставил:

/ инж. В.Василев/

дата: 19.09.2025г.



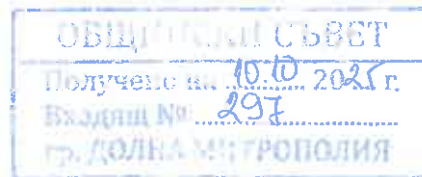
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

12

Изх. № 05-01-4541
10.10.2025

Класификация на информацията
ниво 0. [TLP- WHITE]

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ От ПОЛЯ ЦОНОВСКА КМЕТ на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ОТНОСНО: Продажба на имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, област Плевен, на основание чл.35 ал.3 от Закона за общинската собственост (ЗОС)

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С вх. № УОС-01-14-6614 от 09.09.2025г. е постъпило искане от г-жа Надежда Николова, с адрес: гр. София, жк. _____ за закупуване на имот – частна общинска собственост, с площ 1 300 кв.м., представляващ УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, област Плевен /АОС № _____ от 12.09.2012 година/.

По силата на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот срещу гледане и издръжка № _____, том _____, дело № _____ от 1997 година и нотариален акт за дарение на недвижим имот № _____, том _____, дело № _____ от 1997 година, сградите построени в горепосочения поземлен имот са собственост на г-н Ленин Николов /бивш жител на с.Брегаре/.

Съгласно Удостоверение за наследници с изх. № _____ от 16.06.2025г. лицето е оставило законни наследници – г-н Ивайло Николов и г-жа Надежда Николова, като последната е изявила желание да закупи земята, по облекчен ред /без търг или конкурс/, право дадено по силата на Закона за общинската собственост /ЗОС/.

За провеждане на процедура за продажба на имота по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС и на основание чл.41, ал.2 от същия закон, е изготвена пазарна оценка от оценител на имоти, в размер на **9 120,00 лв. (девет хиляди сто и двадесет лева) без ДДС** - сума облагаема с ДДС на основание чл. 45, ал.5, т.1 от ЗДДС.

Данъчната оценка на имота, съгласно удостоверение изх. № 6503043444 от 02.10.2025 година, издадено на основание чл. 264, ал.1 от Данъчно-осигурителен процесуален кодекс (ДОПК) е в размер на **2 371,20 лв. (две хиляди триста седемдесет и един лева и двадесет стотинки)**.

В тази връзка и изхождайки от същността на изложеното, предлагам на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.35, ал.3 и чл. 41, ал.2, от Закона за общинската собственост (ЗОС), Общински съвет – Долна Митрополия да приеме следното



РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да се извърши продажба на имот – частна общинска собственост, с площ 1 300 кв.м., представляващ УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, област Плевен /АОС № . от 12.09.2012 година/ на г-н Ивайло Николов, с адрес: Плевен, обл.Плевен, жк. и г-жа Надежда Николова, с адрес: гр. София, жк. – в качеството им на законни наследници на г-н Ленин Николов /б.ж. на с.Брегаре, съгласно Удостоверение за наследници № от 16.06.2025 година/.

2. Определя пазарна цена за продажба на описания в т.1 имот, в размер на **9 120,00 лв.** (девет хиляди сто и двадесет лева) без ДДС - сума облагаема с ДДС на основание чл. 45, ал.5, т.1 от ЗДДС.

3. Възлага на Кмета на Община Долна Митрополия да издаде заповед и сключи договор за продажба по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС.

ВНОСИТЕЛ
ПОЛЯ ЦОНОВСКА
Кмет на Община Долна Митрополия ЕТ

ПВ/



ДОКЛАД
ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ,
частна общинска собственост, с площ от 1300 кв.м ,
отреден „За жилищно застрояване“,
с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ,
с площ от 100 кв.м в УПИ XVI-142, кв.22 по плана на
с.Брегаре, община Долна Митрополия,
област Плевен

Пазарна стойност: 9 120 лв.
(девет хиляди сто и двадесет лв.)
или 7,00 лв./кв.м.

Стойността съответства на: 4 664 EUR

Забележка: 1. В оценката не е включен ДДС.

**2. Оценката е направена при курс на 1 EUR - 1.95583 лв.
по фиксинга на БНБ за 06.10.2025 г.**

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

- Оценката е изготвена в изпълнение на задание от Община Долна Митрополия по рамков Договор за оценка на ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1300 кв.м, отреден „За жилищно застрояване“, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 100 кв.м в УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия, област Плевен.

1.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: Сийка Попова

- Сертификат от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти.

1.3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценка е следния недвижим имот:

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1300 кв.м, отреден „За жилищно застрояване“, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 100 кв.м в УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия, област Плевен.

1.4. СОБСТВЕНОСТ

Предоставената от Възложителя информация показва, че собственик на оценявания имот е ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, по силата на:

- Акт за частна общинска собственост № от 12.09.2012 г. на Кмета на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 441/19.09.2025 г. от Община Долна Митрополия на УПИ XVII-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия;
- Удостоверение за данъчна оценка № 6503043444/02.10.2025 г. от Община Долна Митрополия;

Искане с вх.№ УОС-01-14-6614/09.09.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от НАДЕЖДА НИКОЛОВА от гр.София, ЖК ап.20 за закупуване на поземлен имот УПИ XVII-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия;

- Нотариален акт за покупко пролажба на недвижим имот за гледане и издръжка № том , рег.№ , дело от 1997 г.;
- Нотариален акт за дарение на недвижим имот за гледане и издръжка № том , рег.№ , дело от 1997 г.;
- УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ, изх.№ 16.06.2025 г. на Иван Гановски, б.ж. на с.Брегаре.

Забележка: При оценката на собствеността се приема, че върху оценявания имот не са налице обстоятелство за задължение на Възложителя на оценката.

1.5. ПРАВА ПОДЛЕЖАЩИ НА ОЦЕНКА

Оценяваната единица се характеризира със следните права подлежащи на оценка:

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1300 кв.м, отреден „За жилищно застрояване“, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 100 кв.м в УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия, област Плевен.

1.6. ЦЕЛИ НА ОЦЕНКАТА

- Целта на оценката е да се предложи окончателно мнение за пазарна стойност на оценявания имот;
- **ДЕФИНИЦИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренцията на открит /свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.
- **ДЕФИНИЦИЯ ЗА СТОЙНОСТ:** Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретния обект в конкретния момент от време. В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственикът на даден обект към момента на оценката.

1.7. ДАТИ

- Текущата дата на оценката е **06.10.2025г.**

1.8. АКТУАЛИЗАЦИИ

Оценката е валидна към датата на оценяване, а нейните актуализации стават по отделна поръчка от Възложителя.

1.9. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ

- Акт за частна общинска собственост № [] от 12.09.2012 г. на Кмета на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 441/19.09.2025 г. от Община Долна Митрополия на УПИ XVII-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия;
- Удостоверение за данъчна оценка № 6503043444/02.10.2025 г. от Община Долна Митрополия;

Искане с вх.№ УОС-01-14-6614/09.09.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от **НАДЕЖДА НИКОЛОВА** от гр.София, ЖК [] за закупуване на поземлен имот УПИ XVII-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия;

- Нотариален акт за покупко продажба на недвижим имот за гледане и издръжка № [], том [], рег.№ [], дело [] от 1997 г.;
- Нотариален акт за дарение на недвижим имот за гледане и издръжка № [], том [], рег.№ [], дело [] от 1997 г.;
- **УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ**, изх.№ [] '16.06.2025 г. на Иван Гановски, б.ж. на с.Брегаре.

1.10. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При формиране на заключението е използвана информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания.

Оценката е извършена след оглед на място, който констатира фактическата физическа наличност на оценявания имот и неговото конкретно състояние. Характеристиките на

оценяваната единица са установени от представените документи за собственост и извършения оглед.

При извършване на оценката оценителят се е основал единствено на предоставените от Възложителя документи и резултатите от извършения оглед.

1.11. ВАЛУТНИ СПОРАЗУМЕНИЯ

Към 06.10.2025 г. едно EUR = 1.95583 лв. по фиксинга на БНБ.

1.12. ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ДОКЛАДА –06.10.2026 г.

1.13. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

2. ПО-ВАЖНИ ХАРАКТЕРИСТИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти (или имущество), последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- **Местоположение:** с.Брегаре, община Долна Митрополия. Отстояние от гр.Плевен – 33,8 км;
- Категория населено място:**СЕДМА**;
- Предназначение на територията – Урбанизирана, отреден „За жилищно строителство“;
- Предмет на оценка: **ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ** на **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, частна общинска собственост, с площ от 1300 кв.м, отреден „За жилищно застрояване“, с **ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ** от 100 кв.м в УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия, област Плевен;
- Представен е Акт за частна общинска собственост № [] от 12.09.2012 г. на Кмета на Община Долна Митрополия и Скица на поземлен имот № 441/19.09.2025 г. от Община Долна Митрополия на УПИ XVII-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия;
- Представено е Искане с вх.№ УОС-01-14-6614/09.09.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от **НАДЕЖДА НИКОЛОВА** от гр.София, ЖК [] за закупуване на поземлен имот УПИ XVII-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия;
- Представени са Нотариален акт за покупко продажба на недвижим имот за гледане и издръжка № [], том [], рег.№ [], дело [] от 1997 г., Нотариален акт за дарение на недвижим имот за гледане и издръжка № [] том [] рег.№ [] дело [] от 1997 г. и Удостоверение за данъчна оценка № 6503043444/02.10.2025 г. от Община Долна Митрополия;
- В УПИ XVII-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия има построени едноетажна жилищна сграда, лятна кухня, гараж и стопанска постройка. Съгласно документите за собственост на построените сгради в УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия е сключен Договор от 23.01.1963

г. за покупка на право на строеж. В предвид данните от община Долна Митрополия, се приема покупка на право на строеж с площ от 100 кв.м.

3.ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

ОЦЕНКАТА е изготвена в съответствие с изискванията на **БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО)**, съгласно които определението за „**Пазарна стойност**“: е оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда”.

Оценката на едно недвижимо имущество по своята дълбока същност е процесът на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху оценяваните единици, а също така да се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително възможността и обема на алтернативните инвестиции.

Изхождайки от възприетата дефиниция за стойността и имайки предвид професионалното задължение да бъде определено мястото на най-вероятната среща по цената ос между купувача и продавача с оглед реализацията на сделката е целесъобразно на анализ да бъдат подложени известни методи на оценка и да бъде направен обоснован избор на конкретни такива, които да бъдат използвани за оценяване.

Пазарна стойност е най-вероятната стойност, на която даден актив би могъл да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответното предприятие или актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито един от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

В най-общ план индикациите на пазарна стойност може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни и признати подхода за оценяване по БСО:

- **Подход на пазара (Market Approach);**
- **Подход на дохода (Income Approach);**
- **Разходен подход (Asset/Cost Approach).**

ВСЕКИ ЕДИН ОТ ТЕЗИ ОСНОВНИ ПОДХОДА Е СТАНАЛ ИЗТОЧНИК ЗА РАЗРАБОТКА НА КОНКРЕТНИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

Предвид предназначението на настоящата оценка, оценяването на недвижимият имот ще се извърши по метода на „Сравнителната стойност“.

СРАВНИТЕЛЕН (ПАЗАРЕН) ПОДХОД

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Метод на сравнителната стойност: Метод на посредственото сравнение .

Методът на пазарните аналози е един от методите на пазарния подход. Този сравнителен метод използва продажбите на подобни или заменими имоти и свързаните с тях пазарни данни, определя стойност чрез процес, включващ сравнение. Пазарният подход е най-директният и систематичен подход за определяне на стойността, при който е приложено изследване на пазара на недвижими имоти и избор на обекти от информационни източници за предлагане за продажба на имоти, които са съпоставими с оценявания обект.

Оценката по метода се базира на офертни пазарни цени на сравними по характеристики и предназначение активи при наличие на активен пазар, удовлетворяващи изискванията за сравнимост с обекта на оценка.

Пазарен подход извежда индикативна стойност, като сравнява актива – предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация.

Пазарният подход се базира на акумулиране и анализ на информация от извършени продажби и оферирани цени за подобни на оценяваните активи. Прилагането на този подход отчита последните покупки, респективно продажби на подобни активи, оценява значението на различията с аналозите по отделни показатели за сравнение и се стреми да получи най-близка достоверна продажна цена на оценяваните активи.

Стойността на недвижимите имоти, определена по метода на пазарните аналози е съпътстван с анализ и проучване на оферти от агенции за недвижими имоти, както и от интернет сайтове за обяви за продажба на терени в района на оценявания имот.

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите продажни и предлагани офертни пазарни цени на подобни обекти

Същност на метода: Оценката е резултат от непосредствено сравнение на оценявания актив с анализиране на неотдавнашните продажби или оферти на подобни на него активи, за да се достигне до индикация за най-вероятната му стойност.

Силни страни на метода: Наличие на конкретни пазарни свидетелства, сходни с оценяваните, които са една пазарна действителност..

Слаби страни на метода: В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици пазарни данни (в много случаи и деформирани) следва внимателно да се използва.

Преценка за конкретния случай: Методът е приложим.

Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните аналози трябва да съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти (или имущество), последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

* Местоположение: Недвижимият имот е ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1300 кв.м, отреден „За жилищно застрояване“, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 100 кв.м, в УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия, област Плевен.

* характер на оценяваното право- поземлен имот, с ниско застрояване;

* предназначението на имота – търговска дейност;

* юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори.

Самият процес на оценка започва с ясното разбиране на крайната цел, която се преследва от нея, както и на съответстващата ѝ дефиниция за стойността.

Изборът на метода на оценка на конкретен недвижим имот (или имущество) няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от:

- * конкретна икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара на недвижими имоти;
- * характера и спецификата на конкретния имот;
- * начинът на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- * наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови инвестиции.

Отчитайки всичко казано до тук и влиянието на гореизброените фактори в тяхната взаимна обвързаност, както и субективността, определена от наличието на опит в подобни оценки, за конкретния случай с висока степен на приложимост се приема да бъде използван следния метод за оценка:

⇒ **Сравнителен (пазарен) метод.**

4.РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА ПО ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 1300 кв.м, отреден „За жилищно застрояване“, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 100 кв.м, в УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия, област Плевен, при отчитане на конкретните характеристики на имота, състоянието на пазара и обичайно приетите схеми за реализация на използвания метод за оценка, бяха получени следните резултати за правото на строеж:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

При него се изхожда от покупните цени на такива имоти, чийто характеристики, влияещи върху стойността, съответстват в най-голяма степен на подлежащият на оценка имот. Използвани са данни от осъществени сделки, диференцирани съобразно местните условия и отчитащи местоположението и степента на развитие на имота, вид и размер на строително използване. Тя е съвкупност от справедливата пазарна стойност на земята, застрояването и инженерната инфраструктура.

Продажните цени на сравнимите обекти са актуализирани с коефициенти, отразяващи , отразяващи движението на цени на пазара на недвижими имоти.

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, се установи, че пазарната цена на реализираните сделки е **7,16лв./кв.м**, както следва:

Използвани пазарни аналози за урегулирани поземлени имоти:

Таблица № 1

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Поземлен имот УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре	Сравнителен № 1	Сравнителен № 2	Сравнителен № 3
		с.Крушовене, община Долна Митрополия, област Плевен	с.Ореховица, община Долна Митрополия, област Плевен	с.Ореховица, община Долна Митрополия, област Плевен
Източник на Информацията: imot.bg		https://www.imot.bg/obiava-1r1695024146525-02-prodava-partsel-oblast-pleven-s-krushovene	https://www.imot.bg/obiava-1r1613467619822-27-prodava-partsel-oblast-pleven-s-orehovitsa	https://www.imot.bg/obiava-1r119770677083487-prodava-partsel-oblast-pleven-s-orehovitsa
Офертна цена		9 450 лв	10 000 лв.	4 000 лв
Площ кв.м	1300	700	1040	1060
Лв./кв.м.		13,50 лв/кв.м	9,62 лв./кв.м	3,77 лв./кв.м
Дата на оферта		14.09.2025 г.	07.09.2025 г.	20.05.2025 г.
Начин на продажба		Договаряне	Договаряне	Договаряне
Застрояване	Застроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел
Корекционен коефициент за офертиране		5%	5%	5%
Корекционен коефициент за пазарна конюнктура		90%	90%	90%
Приравнена цена лв./кв.м	7,16 лв./кв.м.	11,54 лв./кв.м.	8,22 лв./кв.м.	3,23 лв./кв.м.

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, средната пазарна цена е 7,16 лв./кв.м.

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

ТАБЛИЦА № 2

№	Показатели	мярка	Резултат лв.
1	2	3	4
1.	Поземлен имот УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре	кв.м.	1300
2.	Пазарен аналог	лв./кв.м.	7,16
3.	Пазарна стойност	лв.	9 309

Пазарна стойност на дворното място е подробно показана в Таблица №1 и Таблица №2 е 9 309 лв.

5.НОРМАТИВЕН МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА УЧРЕДЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ

Оценителят приема за отстъпено право на строеж, следните показатели:

Пазарната стойност на правото на строеж върху общинска земя се определя по цената на земята за 1 кв.м. по пазарни сравнения, както следва:

$$\text{Цопс} = 0.25 \times \text{Цз} \times \text{К местоп.} \times \text{К кор} \left(1 + \frac{F}{2S} \right),$$

където:

Цопс – пазарна стойност на отстъпеното право на строеж;

Цз - пазарната стойност на земята по пазарни сравнения;

К местоп. – Корекционен коефициент за местоположение;

Ккор – корекционен коефициент застрояване;

F е разгънатата застроена /бруто площ/, определена съобразно размера на застрояване, етажността, съгласно застроителния и регулационен план;

S е площта на земята, върху която е застроена сградата.

Пазарната стойност на отстъпеното право на строеж върху общинска земя е лв./кв.м., подробно разработена, както следва:

$$\text{Цопс} = 0.25 \times \text{Цз кор} \left(1 + \frac{F}{2S} \right) = 0,25 \times 7,16 \text{ лв./кв.м} \times 1,00 \times \left(1 + \frac{100}{2600} \right) =$$

$$= 0,25 \times 7,16 \text{ лв./кв.м} \times 1,00 \times 1,04 = 1,86 \text{ лв./кв.м}$$

или 100 кв.м. ид.ч. X 1,86 лв./кв.м =186 лв.

№	Показатели	мярка	Резултат	EURO
1	2	3	4	5
1.	РЗП за отстъпено право на строеж	кв.м	100	100
2.	Пазарна стойност по пазарен аналог	лв./кв.м	7,16	3,66
3.	Коефициент		0,25	0,25
4.	Коеф.местоп.		1,00	1,00
5.	Ккор.за застрояване		1,04	1,04
6.	Стойност на правото на строеж	лв.	186	95
7.	Стойност на право на строеж	лв./кв.м	1,86	0,95

Пазарната стойност на отстъпеното възмездно право на строеж, с площ от 100 кв.м върху частна общинска земя в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия е 186 лв.

5.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост , с площ 1300 кв.м,
УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия

След анализ на индикациите за търсената пазарна стойност, получени при прилагането на отделните оценителски методи и отчитане на всички факти и обстоятелства свързани с оценявания имот, и станали ни достояние в процеса на неговата оценка, нашето окончателно мнение за стойността на оценяваната единица, при приетите предпоставки е: 9120 лв. или 7,00 лв./кв.м, както следва:

Таблица № 4

№	Показатели	мярка	Резултат лв.	EURO
1	2	3	4	5
1.	Площ на поземлен имот в УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре	кв.м	1 300	1300
2.	Пазарна стойност на поземления имот, с площ 1300 кв.м.	лв.	9 309	4 760
4.	Отстъпено право на строеж, с площ от 100 кв.м.	лв.	186	95
5.	Пазарна стойност на поземления имот след приспадане право на строеж	лв.	9 123	4 664
6.	Закръглена пазарна стойност на поземления имот, след приспадане право на строеж	лв.	9 120	
7.	Пазарна стойност лв./кв.м	лв./кв.м	7,00	3,59

Пазарната стойност на ЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО на СТРОЕЖ за жилищно строителство, находящ се УПИ XVI-142, кв.22 по плана на с.Брегаре, община Долна Митрополия, съгласно Таблица № 4 е в размер на 9120 лв. или 7,00 лв./кв.м.

Пазарна стойност: 9 120 лв.

(девет хиляди сто и двадесет лв.)

или 7,00 лв./кв.м.

Стойността съответства на: 4 664 EUR

Забележка: 1. В оценката не е включен ДДС.

**2. Оценката е направена при курс на 1 EUR - 1.95583 лв.
по фиксинга на БНБ за 06.10.2025 г.**

6.ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ
по 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 мен лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.

7.ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на огледа 06/10/2025 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 06/04/2026г., 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;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя 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;
- Заключениеята 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, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Интервюта и друга информация на Оценителите от агенции/брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижимо имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност. Не се предоставя информация за тях с оглед опазване на търговска тайна и репутация;
- Специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;

Декларация на Оценителя:

- ✓ 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 ѝ 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 и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/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 Оценителя.

8.КВАЛИФИКАЦИЯ – ЦЕНЗ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Декларация за квалифицираност

Настоящият оценителски доклад е изготвен и подписан от:Сийка Попова със:

- СЕРТИФИКАТ от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти;

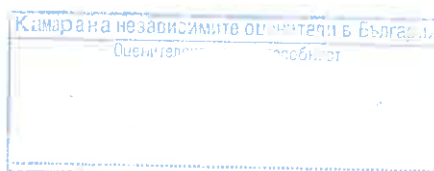
1 Подписал доклада

1.Сийка л Попова

9.ПРИЛОЖЕНИЯ:

Скици, снимки, документи за собственост и други;

гр.Плевен, 06.10.2025 г.





16300 09.09.12 г.

ср.

кв. 22

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Долна Митрополия ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ

Вписване по ЗС/ПВ



Служба по вписванията

КМЕТ НА ОБЩИНАТА

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Поля Цоновска
(име, фамилия)

.....
(име, фамилия)



АКТ №
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.09.2012 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.58, ал. 5 от ЗОС, във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИД ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот с площ 1300 кв.м. , отреден „за жилищно строителство“
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Брегаре, кв. 22, парцел XVI-142,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток - УПИ XVI-140; Югоизток - Улица; Югозапад - Улица; Северозапад - УПИ XVII-141;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	

8. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

АДС № 027.03.1962 год.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Виолета Дилова - Главен специалист „ОС“

(Уб дпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

В дворното място въз основа на отстъпено право на строеж са построени жилища и 3 бр. нежилищни сгради

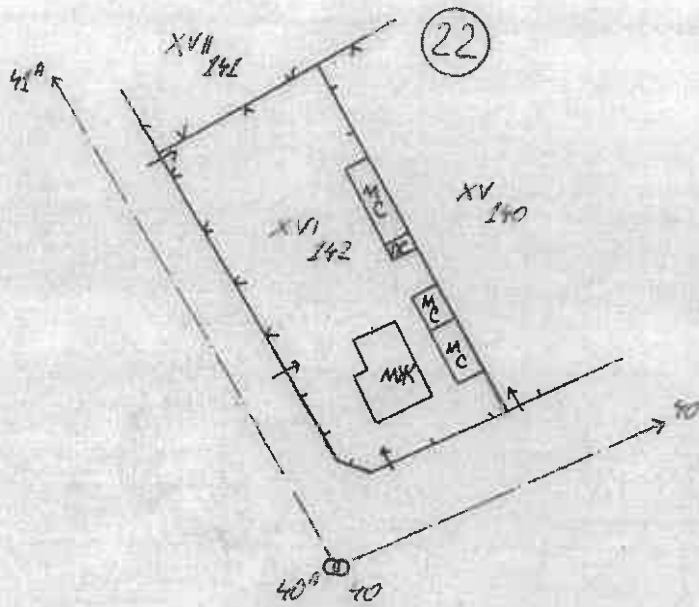
СС

СС

ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ
ОТДЕЛ „ТСУ“

СКИЦА № 447

УПИ XVI-142 кв. 22
 гр./с. Бресаре област Плевен
 Скицата е необходима за атлас „Б.Д.“
 Мащаб 1 : 1000



Общинско дворищно място - АДС № от 12.09.2012г.

Имотът е собственост на ИВАН
ТАНОВСКИ ЗА СГРАДА

Съгласно договор от 23.01.1963г.

Такса Квитанция №/дата:

Мястото заема 1300м²

Отчуждава се

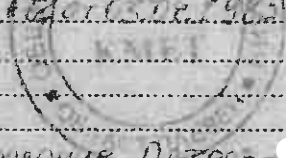
Придава се

Урегулирано 13.08.12

Уличната регулация е одобрена със
 Заповед № 772 ст. 0 от 18.12.85г.

Дворищната регулация е одобрена със
 Заповед № 172 ст. 0 от 19.07.87г.

Забележка



Изготвил Симеон ПЕТРОВ

Проверил

гр. Долна Митрополия, Дата 29.09.2012г.



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ
ДИРЕКЦИЯ МДТ
5855 гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ ул.СВ. СВ. КИРИЛ И
МЕТОДИЙ N: 39

Изх. № 6503043444 / 02.10.2025 г.
РНУ: f00893e2-2355-4376-927e-e5d77e709f69

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 ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция
ул. СВ. СВ. КИРИЛ И МЕТОДИЙ № 39, гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ 5855

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6503Н25373, находящ се в 5862 с.БРЕГАРЕ у....., планоснимачен номер 142 от квартал 22, УПИ парцел 16 одобрен през г. , идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 300,00			1/1	2371.20 лв.	2371.20 лв.
					1212.38 €	1212.38 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 2371.20 лв. / 1212.38 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА и 20 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ДВЕСТА и ДВНАДЕСЕТ ЕВРО и 38 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 2371.20 лв. / 1212.38 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА и 20 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ДВЕСТА и ДВНАДЕСЕТ ЕВРО и 38 ЕВРО ЦЕНТА

данъчната оценка за ползвателите на:

Обект	стойност лв.	стойност €
Земя идентификатор:	2371.20 лв.	1212.38 €

е 2371.20 лв. / 1212.38 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА и 20 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ДВЕСТА и ДВНАДЕСЕТ ЕВРО и 38 ЕВРО ЦЕНТА

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ - собственик		Няма непогасени задължения
ИВАЙЛО НИКОЛОВ - собственик / ползвател		Няма непогасени задължения
НАДЕЖДА НИКОЛОВА - собственик / ползвател		Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

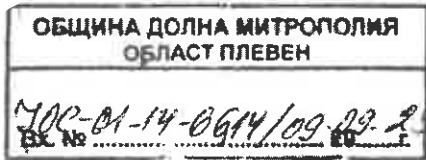
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).
Настоящото се издава по искане Вх. № 6503043444/02.10.2025 г., за да послужи пред .
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ , актуални към 02.10.2025 г.

Подпис:

Издаде: Ивлина

Цветкова

ММТ Дарина
09.09.2025



До Кметъ на
общ. Долна Митрополиа

Искане

Надеша

Жикова

живуца в гр. София
Г-л.

Г-но Кметъ. Моля да ми бъде разрешено
да закупя общинско дворно място.

с. Брезаре ул.
кадастрален № 142 УП 16 кв. 22

дата 09.09.2025



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район **С.БРЕГАРЕ**
Община **ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ**
Област **ПЛЕВЕН**

Изх.№

Дата: **16.06.2025 г.**
ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: **ИВАН** **ГАНОВСКИ**
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане:

е със семейно положение: **ЖЕНЕН** Починал/а на: **01.03.1991 г.**
ден, месец, година

Акт за смърт № / **01.03.1991 г.** , съставен в: **С.БРЕГАРЕ** **ПЛЕВЕН**
ден, месец, година населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
1.	ДОНКА ГАНОВСКА ПЛЕВЕН ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ С.БРЕГАРЕ		СЪПРУГА	20.06.2001
2.	СЛАВКА ГЕОРГИЕВА ПЛЕВЕН ПЛЕВЕН ГР.ПЛЕВЕН УЛ.		ДЪЩЕРЯ	-----
3.	ЛЕНИН НИКОЛОВ ПЛЕВЕН ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ С.БРЕГАРЕ		СИН	03.05.1999
3.1.	СОНЯ НИКОЛОВА-оставила същите н-ци ПЛЕВЕН ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ С.БРЕГАРЕ УЛ.		СЪПРУГА	31.01.2025

Длъжностно лице: **ПЕЛА** **ПАЛИНСКА**
фамилно

Подпис



УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Име: **ИВАН** **ГАНОВСКИ**
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане:

№ по ред	Име: собствено, бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
3.2.	ИВАЙЛС НИКОЛОВ ПЛЕВЕН ПЛЕВЕН ГР.ПЛЕВЕН Ж.К.		СИН	_____
3.3.	НАДЕЖДА НИКОЛОВА СОФИЯ СТОЛИЧНА ГР.СОФИЯ		ДЪЩЕРЯ	_____

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на наследството

Длъжностно лице: **ПЕТА ИЛИНСКА**

Подпис и печат:



рег. No. [REDACTED]

На парт.
книга

том
стр

Върху лв.

Такса по Зак. г. т.

Всичко лв.
По № 199 г.

Място за лепене на марки

НОТАРИАЛЕН АКТ

КОМУЛКО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТ СРЕЩУ ГЛЕДАНЕ И ИЗДЪРЖКА

Въз основа на [REDACTED] хиляда деветстотин деветдесет и седма
 и на днес мене, [REDACTED] нотариус при районния съд по
 адрес в канцеларията ми в град Плевен се явиха лично познатия
 Иван Трифонов адвокат от гр. Плевен пълномощник на ДОНКА
 ГАНОВА от с. БРЕГАРЕ, обл. Ловчанска, [REDACTED] от една
 страна, продавач и ЛЕШИ НИКОЛОВ от село Брегаре, Ловчанска
 област, [REDACTED] от друга страна купувач и ми заявиха, че се
 съгласяват за сключване на следния договор: ДОНКА ГАНОВА
 пълномощника си Иван Трифонов прехвърля на синът си ЛЕШИ
 НИКОЛОВ следния свой недвижим имот СИС 4/6 идеална част от
 КОМУЛКО СПРАДА на един етаж от дясно кухня, гараж и стопански поост
 построени в дворно място паралелно ХИ-шестнадесети пл. №
 [REDACTED] и дясно в кв. 22-деветдесет и втори по плана на
 село Брегаре, Ловчанска област, дим. съсед на парцелата: от две
 страни млици Цветан [REDACTED] Гановски, Кръсть [REDACTED] Стефанов и
 от строеж наследодателя е закупил правото на строеж върху
 [REDACTED] от Общински народен съвет с Брегаре с договор от
 г. и 4/6-четири шеста идеални части от правото на строеж
 описаната по горе парцела срещу долагани от купувача за
 [REDACTED] грижи за гледане и издръжка до сега и от сега на-
 ред гледане и издръжка до като е жива, като оставя да живее
 [REDACTED] на предмета на продажбата до като е жива.

ЛЕШИ НИКОЛОВ заяви, че купува описаният по горе недвижен
 имот малка си срещу долагани грижи за гледане и издръжка
 от купувача за продаващата до сега и и от сега нататък прелазе

И двата акта са издадени в една дата, съставляват една книга в която през
напродажбата до която е жива.
Данъчната оценка на имота е [REDACTED]
[REDACTED] проект на продажбата съгласно
у-ние Б. 94-00-603/20. 11. 1997 г. на Комитетите с Брегаре.
Като се удостовери в самоличността и дееспособността на страните
че продавачата е собственица на имота съставих този нотариален
акт в три еднакви екземпляра за първоначално продава обекту гледан
и дръжка, който проектът на страните и те го одобрише и се подписа
от тях и мене нотариуса.
Акта написах в три еднакви преписа и се подписах в актев така
вторият се отдаде на купувача и третият се запази в архива.
При съставяне на акта се представиха: 1. Договор от [REDACTED]
на Комитет Брегаре за покупка на правото на строеж в у-ние [REDACTED]
[REDACTED] 11. 12. 1997 г. не. Седина Д. Митрополит 3. У-ние [REDACTED]
[REDACTED] на Комитетите с брегаре за дан. оценка 4. Пълномощ
[REDACTED] 175/20. 12. 1997 г. на Комитетите с брегаре 5. У-ние [REDACTED] /1997
1997 г. за смърте и наследни дъте. 6. Декларация по чл. 73 ал. 1 от
за Продажбата Р. 175/20. 12. 1997 г. на Комитетите с брегаре 7. До
казване на семейно положение гражданство на страните и че не дължат през
акта действително и не извършва никакви действия. 8. Акт за раждане
[REDACTED] г. на СДС Брегаре за купувача

ПРОДАВАЧ-ПЪЛНОМОЩНИК

КУПУВАЧ

Съ
Зав
Дл
Зав
Съ

рег. No.....

На парт.
книга

том.....
стр.....

Място за лепене на марки

Върху..... лв.

Такса по Зак.от.....

Всичко..... лв.

По кв. No..... 199.....

НОТАРИАЛЕН АКТ

за

ПРЕДАВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТ

а *Нотариус* хиляда деветстотон деветдесет и седма година преди мене *Димитър Терзиев* нотариус при районния съд град Плевен в канеларията си в гр. Плевен се явиха непознатите ми СЛАВКА [REDACTED] ГЕОРГИЕВА от гр. Плевен БГ [REDACTED] от една страна дарителка и ЛЕНИН [REDACTED] НИКОЛОВ от село Брегаре, Ловчанска област БГ [REDACTED] от друга страна надарен и ми заявиха че се съгласяват да сключат следния договор: СЛАВКА [REDACTED] ГЕОРГИЕВА дарява на брат си ЛЕНИН [REDACTED] НИКОЛОВ следния събиращим имот който има по наследство от баща си Иван [REDACTED] новски с.ж. на с. Брегаре, който не е семейно жилище, а именно: 1/6-една шеста идеална част от ЖИЛИЩНА СГРАДА НЕ ДЪН ЕТАЖ и летна кухня, от гараж, от столовски постройки, построени в парцел № 1-шестнадесети в лентоснимачен № 142-сте четиридесет и втори в кв. № 22-двдесет и втори по плана на село Брегаре, Ловчанска област и съседни на парцелата: от две страни улици Цветан [REDACTED] Гановски и Кръсть [REDACTED] Стефанов, за което наследодателя е закупил правото на строеж от народния съвет с Брегаре с договор от [REDACTED] г и 1/6-една шеста идеална част от правото на строеж между описаната по горе парцела.

ЛЕНИН [REDACTED] НИКОЛОВ заяви че приема с благодарност направеното му дарение от сестра му на гореописания имот.

Дарителката оженка на имота е [REDACTED] съгласно у-ние № 94-00-608/20.11.97 г Кметството Брегаре БГ. аз удостоверях в самотичността и дееспособността на страните и че дарителката е съосветвена на имота който дарява, съставих



неотрицателен акт за извършено на подложника престъпление по чл. 78 от ЗОДВ
които пречат на страните те по сделката и се поддържа
и не излиза за

Акта съставих в три екземпляра. Едвакът се поддържа в актовете
та, в които се предаде на наследява и третият се изпрати в

При съставяне на акта се представиха следните документи:
1. Акт от 23.01.96 г. за покупка на право на строеж от народен

Брегаре от наследодателя З. Симиа № 1314/11.12.1997 г на
Д. Митрополция З. У-ше № 94-00-591/11.12.1997 г на Кметството

за нлия на Иван Гановски 4 Декларация по чл. 78 от
ЗОДВ за наследяващата 5 Декларация за семейно подпомагане и

на страните и че наследяващата не дължи данъци и суми по извършените
делма 6 У-ше № 94-00-603/20.12.1997 г на Кметството Брегаре

оценки и че нлия не е одържан от 7 Акт за решене в
на ОНС-Брегаре за наследяващата и 8 Акт за решене на

ния наследен от ОНС-Брегаре

ПАРТИДЖКА :

КАВАРИН :



ОРИГИНАЛА
на писмото
всн





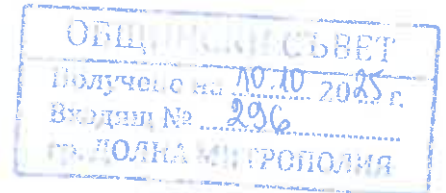
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

13

Изх. № 06-01-7540
10.10.25г.

Класификация на информацията
ниво 0, [TLP- WHITE]

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ от ПОЛЯ ЦОНОВСКА КМЕТ НА ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ОТНОСНО: Продажба на ПИ с идентификатор 56865.501.305 с площ 556 кв.м. /номер по предходен план УПИ XII, кв.8/ по КККР на с.Победа, област Плевен

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С акт за частна общинска собственост № от 06.08.2025г. е актуван недвижим имот с площ 556 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 56865.501.305 /номер по предходен план УПИ XII, кв.8/ по КККР на с.Победа, област Плевен.

Данъчната оценка на имота съгласно Удостоверение изх. № 6503042996 от 05.08.2025г. е в размер на 1 174,30 лв. /хиляда сто седемдесет и четири лева и тридесет стотинки/.

За провеждане на процедура по продажба на имота, на основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ е изготвена оценка от оценител на имоти, която е в размер на **7 230,00 лв.** /седем хиляди двеста и тридесет лева/ без ДДС.

Предвид изложените обстоятелства, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, чл. 35, ал. 1 във връзка с чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл. 42, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /НРПУРОИ/ и чл.3, ал. 1, т.1 от Наредба за реда и условията за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество /НРУППТПОКОНРОИ/, предлагам на Общински съвет - Долна Митрополия да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да се извърши продажба, чрез публичен търг с тайно наддаване на имот, частна общинска собственост, с площ 556 кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 56865.501.305 /номер по предходен план УПИ XII, кв.8/ по КККР на с.Победа, област Плевен /АОС № от 06.08.2025 година/.



2. Определя пазарна цена за продажба на описания в точка 1 имот, възлизаща на **7230,00 лв.** /седем хиляди двеста и тридесет лева/ без ДДС, сума облагаема с ДДС, съгласно чл.45, ал.5, т.1 от Закона за данък върху добавената стойност /ЗДДС/.

3. Възлага на Кмета на Община Долна Митрополия да организира провеждането на търга и сключи договор за покупко-продажба със спечелилия участник.

ВНОСИТЕЛ
ПОЛЯ ЦОНОВСКА

Кмет на Община Долна Митрополия **МЕТ**



ПВ/

ДОКЛАД
ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
на НЕДВИЖИМ ИМОТ,
частна общинска собственост,
с площ от 556 кв.м,
в Поземлен имот, с идентификатор
56865.501.305 ,
по КККР на с.Победа, община Долна
Митрополия, област Плевен

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 7 230 лв.

Словом:(седем хиляди двеста и тридесет лв.),

или 13,00 лв./кв.м.

СТОЙНОСТТА СЪОТВЕТСТВА НА: 3 697 EUR

Забележка:1.В оценката не е включен ДДС.

**2.Оценката е направена при курс на 1 EUR - 1.95583 лв.
по фиксинга на БНБ за 06.10.2025 г.**

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е изготвена в изпълнение на задание от ОБЩИНА Долна Митрополия за извършване на оценка на НЕДВИЖИМ ИМОТ, незастроен, частна общинска собственост, с площ от 556 кв.м., в Поземлен имот, с идентификатор 56865.501.305 по КККР на с.Победа, община Долна Митрополия, област Плевен.

1.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: Сийка [] Попова

- Сертификат от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ [] от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти.

1.3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценка е следния недвижим имот:

- НЕДВИЖИМ ИМОТ, незастроен, частна общинска собственост, с площ от 556 кв.м, в Поземлен имот, с идентификатор 56865.501.305 по КККР на с.Победа, община Долна Митрополия, област Плевен.

1.4. СОБСТВЕНОСТ

Предоставената от Възложителя информация показва, че собственик на оценявания недвижим имот е ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, по силата на:

- Акт за частна общинска собственост № [] от 06.08.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-1281172-04.08.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх. № 6503042996 / 05.08.2025 г. на Община Долна Митрополия.

1.5. ПРАВА ПОДЛЕЖАЩИ НА ОЦЕНКА

Оценяваната единица се характеризира със следните права подлежащи на оценка:

1.6. НЕДВИЖИМ ИМОТ, незастроен, частна общинска собственост, с площ от 556 кв.м, в Поземлен имот, с идентификатор 56865.501.305 по КККР на с.Победа, община Долна Митрополия, област Плевен.

1.7. ЦЕЛИ НА ОЦЕНКАТА

- Целта на оценката е да се предложи окончателно мнение за пазарна стойност на оценявания имот;
- ДЕФИНИЦИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренцията на открит /свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.
- ДЕФИНИЦИЯ ЗА СТОЙНОСТ: Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретния обект в конкретния момент от време. В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственикът на даден обект към момента на оценката.

1.8.ДАТИ : Текущата дата на оценката е **06.10.2025 г.**

1.9. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ

- Акт за частна общинска собственост № _____ от 06.08.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-1281172-04.08.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх. № 6503042996/05.08.2025 г. на Община Долна Митрополия.

1.10. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При формиране на заключението е използвана информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания.

Оценката е извършена след оглед на място, който констатира фактическата физическа наличност на оценявания имот и неговото конкретно състояние. Характеристиките на оценяваната единица са установени от представените документи за собственост и извършения оглед.

При извършване на оценката оценителят се е основал единствено на предоставените от Възложителя документи и резултатите от извършения оглед.

1.11. ВАЛУТНИ СПОРАЗУМЕНИЯ

Към **06.10.2025 г.** едно EUR = 1.95583 лв. по фиксинга на БНБ.

1.12. ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ДОКЛАДА – 06.10.2025 г.

1.13.ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

1.14.Допускания и констатации по отношение състоянието на оценяваните активи. Ограничения.

В процеса на оценяване, с цел възприемане база/норма на стойността на оценяваното право на собственост върху недвижимите имоти, оценителят представя условията и документите, на базата на които са обследвани обектите на оценка и след оглед на имота се установява и докладва:

Експертът декларира и заверява с подписа си, че:

- Няма личен интерес и отношение към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза; същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ми знания и опит.
- Не е свързано лице със собственика на обекта на оценка;
- В рамките на моята компетентност и доколкото ми е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не съм укрила умишлено важни факти и обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията, предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са от източници, за които се смята, че заслужават доверие.

Приемам предоставените изходни данни и документи като истинни и максимално подробни към датата на разработката си и не носи отговорност в случай на умишлено непредоставени данни или документи.

2.ПО-ВАЖНИ ХАРАКТЕРИСТИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти (или имущество), последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- Местоположение: с.Победа. Населеното място е се намира на територията на община Долна Митрополия, отстои на 13,7 км от град Плевен .
- Категория населено място: **VI категория населено място;**
- **НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ** е частна общинска собственост, с площ от 556 кв.м, в Поземлен имот с идентификатор 56865.501.305 по КК и КР на с.Победа, община Долна Митрополия;
- За недвижимият имот има съставен Акт за частна общинска собственост № от 06.08.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Представена е Скица на поземлен имот № 15-1281172-04.08.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Представено е Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6503042996 / 05.08.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Поземленият имот е с предназначение на територията: Урбанизирана;
- Поземленият имот е с Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 м/.

2.ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

ОЦЕНКАТА е изготвена в съответствие с изискванията на **БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО)**, съгласно които определението за „Пазарна стойност“: е оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ”.

Оценката на едно недвижимо имущество по своята дълбока същност е процесът на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху оценяваните единици, а също така да се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително възможността и обема на алтернативните инвестиции.

Изхождайки от възприетата дефиниция за стойността и имайки предвид професионалното задължение да бъде определено мястото на най-вероятната среща по ценовата ос между купувача и продавача с оглед реализацията на сделката е целесъобразно на анализ да бъдат подложени известни методи на оценка и да бъде направен обоснован избор на конкретни такива, които да бъдат използвани за оценяване.

В най-общ план индикациите на пазарна стойност може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни и признати подхода за оценяване по БСО:

- **Сравнителен подход;**

- **Приходен подход.**

ВСЕКИ ЕДИН ОТ ТЕЗИ ОСНОВНИ ПОДХОДА Е СТАНАЛ ИЗТОЧНИК ЗА РАЗРАБОТКА НА КОНКРЕТНИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

ЗА КОНКРЕТНИЯ СЛУЧАЙ Е ПОДХОДЯЩО И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНО ДА БЪДАТ РАЗГЛЕДАНИ И ОЦЕНЕНИ СЛЕДНИТЕ КОНКРЕТНИ МЕТОДИ:

2.1. СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Същност на метода: Оценката е резултат от непосредствено сравнение на оценявания актив с анализиране на неотдавнашните продажби или оферти на подобни на него активи, за да се достигне до индикация за най-вероятната му стойност.

Силни страни на метода: Наличие на конкретни пазарни свидетелства, сходни с оценяваните, които са една пазарна действителност..

Слаби страни на метода: В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици пазарни данни (в много случаи и деформирани) следва внимателно да се използва.

Преценка за конкретния случай: Методът е приложим.

Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните аналози трябва да съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

2.2. ПРИХОДЕН ПОДХОД

Същност на метода: Основава се принципа за обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност е определена като настояща стойност на очакваните приходи (ползи).

Силни страни на метода: От теоретична гледна точка е най-добрият метод в случаите, в които се очаква стабилност на доходите в бъдещ период от време.

Слаби страни на метода: Стойността, получена по този метод е пряко свързана с точността на прогнозата за очакваните приходи (ползи).

За конкретния случай: Методът в конкретния случай е приложим, защото е налице *Пазарен наем* - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия

след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Базира се на настоящата стойност на всички права върху бъдещите приходи, които произтичат от правото на собственост.

Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи).

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без да е определящо значението на размера на инвестициите, които са вложени за изграждането му.

Мярка за стойността са бъдещи рентни приходи, които имотът може да носи.

Определяне стойността на обекта/актива се базира на доходите, които се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на безрискови или ограничени рискови фактори.

Същността на метода се основава на хипотезата, че оценяваният обект/актив представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност е във функционална зависимост от времето и инвестиционният риск формира неговата настояща стойност. Търсената стойност на обекта/актива се определя на базата на очакваните потенциално възможни чисти (нетни) годишни доходи. С цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта/актива, следва да се вземат предвид разходите за комплексното отстраняване на недостатъците и повредите.

Нормата на капитализация може да бъде изведена, чрез наблюдение на възвръщаемостта от инвестиции в недвижими имоти, установена при пазарни условия, която е обща за земята и за подобренията в нея.

3.РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА ПО ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

За оценяваната единица при отчитане на конкретните характеристики на имота, състоянието на пазара и обичайно приетите схеми за реализация на използваните методи за оценка бяха получени следните резултати:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

При него се изхожда от покупните цени на такива имоти, чийто характеристики, влияещи върху стойността, съответстват в най-голяма степен на подлежащият на оценка имот. Използвани са данни от осъществени сделки, диференцирани съобразно местните условия и отчитащи местоположението и степента на развитие на имота, вид и размер на строително използване. Тя е съвкупност от справедливата пазарна стойност на земята, застрояването и инженерната инфраструктура.

Продажните цени на сравнимите обекти са актуализирани с коефициенти, отразяващи , отразяващи движението на цени на пазара на недвижими имоти.

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, се установи, че пазарната цена на реализираните сделки е **12,66лв./кв.м.**, както следва:

Използвани пазарни аналози за урегулирани поземлени имоти:

Таблица № 1

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Поземлен имот с идентификатор 56865.501.305 по КК и КР на с.Победа, община Долна Митрополия	Сравнителен №1	Сравнителен №2	Сравнителен №3
		с.Подем, община Долна Митрополия, област Плевен	гр.Тръстеник, община Долна Митрополия, област Плевен	с.Божурица, община Долна Митрополия, област Плевен
Източник на Информацията: imot.bg		https://www.imot.bg/obiava-1r1759407157193-02-prodava-partsel-oblast-pleven-s-podem	https://www.imot.bg/obiava-1r1720446723445-32-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik	https://www.imot.bg/obiava-1r1713176743722-69-prodava-partsel-oblast-pleven-s-bozhuritsa
Офертна цена		9500 лв.	22 000 лв	20 000 лв
Площ кв.м	556	1124	1300	870
Лв./кв.м		8,45 лв/кв.м	16,92 лв./кв.м	22,93 лв./кв.м
Дата на оферта		02.10.2025 г.	27.09.2025 г.	18.09.2025 г.
Начин на продажба		Договаряне	Договаряне	Договаряне
Застрояване	Незастроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел
Корекционен коефициент за офертиране		90%	90%	90%
Корекционен коефициент за пазарна конюнктура		90%	90%	90%
Приравнена цена лв./кв.м	12,66 лв./кв.м	6,85 лв./кв.м	13,71 лв./кв.м	18,62 лв./кв.м

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, средната пазарна цена е 12,66 лв./кв.м.

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

ТАБЛИЦА № 2

№	Показатели	мярка	Резултат лв.
1	2	3	4
1.	Площ на Поземлен имот с идентификатор 56865.501.305 по КК и КР на с.Победа, община Долна Митрополия	кв.м	556
2.	Пазарен аналог	лв./кв.м	12,66
3.	Пазарна стойност	лв.	7 041

Пазарна стойност на Поземлен имот с идентификатор 56865.501.305 по КК и КР на с.Победа, община Долна Митрополия е подробно показана в Таблица №1 и Таблица №2 е 7041 лв.

Сийка Попова - Независим оценител със СЕРТИФИКАТ от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти

ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД

При този метод стойността се определя чрез преобразуване на очаквани ползи и тяхната капитализация. Този анализ дава възможност да се разгледа оптималното използване в конкретния случай на имота при условията на пазара, към конкретната дата. Анализът отразява основната предпоставка за пазара на недвижими имоти – за най-добро и ефективно използване на имота.

Най-доброто и ефективно използване означава: разумно възможното и юридически позволено използване на недвижимия имот, което е практически осъществимо, финансово изгодно и което води до реализиране на най-високата и най-добра употреба на имота от собственика.

Приходът (ползите) от недвижимите имоти в голяма част от случаите (прието и при настоящата оценка) се изразява главно чрез получения наем. Използвани са на първо място данни за отдаване под наем на аналогични обекти и с подобно местоположение и дейност.

Определената пазарна пълна наемна стойност за оценявания имот към датата на оценката и приходната стойност на оценявания имот са показани в Таблица 3, с нормата на възвращаемост (капитализиране) при отчитане на всички видове рискове за безкраен период от време – 6,00 %.

ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД

Таблица № 3

№ по ред	ЗАСТРОЯВАНЕ	Площ м ²	Наем на м ²	Пълна наемна стойност (лева)	Нетен наем (лева)	Приходна стойност (лева)
1.	Незастроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в с.Победа	556	1,00	556	445	7 413

Резултатът от оценката по горепосочения метод за оценявания имот е **7 413 лв.**

4.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ,

с идентификатор **56865.501.305** по КК и КР на с.Победа, община Долна Митрополия

След анализ на индикациите за търсената справедлива пазарна стойност, получени при прилагането на оценителския метод и отчитане на всички факти и обстоятелства свързани с оценявания имот, и стана ли ни достояние в процеса на неговата оценка, нашето окончателно мнение за стойността на имота е **7 230 лева, 13,00 лв./кв.м.**

Таблица № 4

№ по ред	Методи на оценяване	Стойност лв.	Тегл.коэф	Сума лв.	EURO
1	2	3	4	5	
1.	Метод на Пазарни сравнения	7 041	0,50	3 521	1 800
2.	Метод на Приходна стойност	7 413	0,50	3 707	1 895
3.	ПС/претеглена пазарна стойност			7 227	3 695
4.	Закръглена пазарна стойност			7 230	3 697
5.	Пазарна стойност лв./кв.м.			13,00	6,65

КОМЕНТАР: Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. Според специфичните характеристики на имота се преценява значимостта на всеки метод, чрез тегловни коефициенти, вариращи в диапазон от 0 до 1. Посоченият резултат от сбора на претеглените стойности по използваните методи е приет за крайна оценка на имота.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 7 230 лв.

Словом: (седем хиляди двеста и тридесет лв.),

или 13,00 лв./кв.м

СТОЙНОСТТА СЪОТВЕТСТВА НА: 3 697 EUR

Забележка: 1. В оценката не е включен ДДС.

2. Оценката е направена при курс на 1 EUR - 1.95583 лв.
по фиксинга на БНБ за 06.10.2025 г.

5.ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

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

6.ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на огледа 12/09/2025 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 12/03/2026г., 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;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя 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.

Сийка . : Попова - Независим оценител със СЕРТИФИКАТ от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти

- Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Интервюта и друга информация на Оценителите от агенции/брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижимо имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност. Не се предоставя информация за тях с оглед опазване на търговска тайна и репутация;
- Специализирани интернет сайтове, на Областна дирекция „Земеделие“ гр.Плевен, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти и др.;

Декларация на Оценителя:

- ✓ 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 ѝ 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 и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/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 Оценителя.

7.КВАЛИФИКАЦИЯ – ЦЕНЗ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Декларация за квалифицираност

Настоящият оценителски доклад е изготвен и подписан от: Сийка
Попова със:

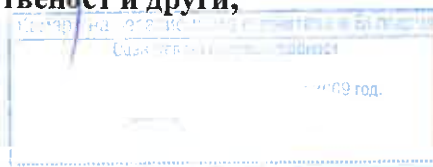
- СЕРТИФИКАТ от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№
от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти;

1 Подписал доклада

1. Сийка Попова

8.ПРИЛОЖЕНИЯ: Скици, документи за собственост и други;

гр.Плевен, 06.10.2025 г.



Сийка Попова - Независим оценител със СЕРТИФИКАТ от КНОБ за оценителска правоспособност рег.№ от 14 декември 2009 г. за оценка на недвижими имоти

Служба по вписванията гр. Плевен
 Вх. рег. № 4050 14082025
 Акт № 103 т.ч. XV / т.ч. № 150 / т.ч. № 150 / т.ч. № 150
 Партидна книга: том _____ стр. _____
 откъс партида _____
 кл. № _____



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Долна Митрополия ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ:
 (подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ
 Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
 Поля Цоновска
 (име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

 (име, фамилия)

АКТ №
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2
 Досие: 13402

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	06.08.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	<p>Поземлен имот с идентификатор 56865.501.305 /<i>нет, шест, осем, шест, пет, точка, пет, нула, едно, точка, три, нула, пет</i>/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-188 от 30.11.2023 г. на Изпълнителен директор на АГКК, съгласно скица на поземлен имот № 15-1281172 от 04.08.2025 година. Адрес на поземлен имот: с.Победа, п.к. 5873, ул.</p> <p>Площ 556.00 кв.м. /нетстотин петдесет и шест квадратни метра/ Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /10 m/ Предишен идентификатор: няма Номер от предходен план: квартал 8, парцел: XII</p>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с.Победа, кад. район 501, пл.№305
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор №№ 56865.501.304, 56865.501.297, 56865.501.296, 56865.501.306, 56865.501.295, 56865.501.420
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 174,30 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 10/10.12.2001 г. /Вписан в Служба по вписвания-гр.Плевен по вх.№ 1 на 07.03.2003 г., том № 1, н.д. 1
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Йорданка Гилова - Старши специалист СД (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



, ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

площ 570 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № , том рег. , дело от 07.03.2003г.,
вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ-ПЛЕВЕН

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Йорданка Гигова – Старши специалист „Стопански дейности“ в Община Долна Митрополия, на основание чл.55, ал.6 от ЗКИР, удостоверявам идентичността на съдържанието на този документ със съдържанието на оригиналния електронен документ, получен по реда на чл.55 от ЗКИР, чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра.

Старши специалист СД



Скица №15-1281172-04.08.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-606577-04.08.2025 г.

Код за достъп.

CN=eng_Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
04.08.2025 10:44:40



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ
ДИРЕКЦИЯ МДТ
5855 гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ ул.СВ. СВ. КИРИЛ И
МЕТОДИЙ N: 39

Изх. № 6503042996 / 05.08.2025 г.
РНУ: 2efe2630-89b3-467d-b513-9c34290274b4

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 ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция
ул. СВ. СВ. КИРИЛ И МЕТОДИЙ № 39, гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ 5855

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6503Н20650, находящ се в 5873 с.ПОБЕДА ул. , планоснимачен номер от квартал 8, УПИ парцел 12 одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 56865.501.305 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 56865.501.305	556,00			1/1	1 174,30	1 174,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 1174.30 лв. словом
ХИЛЯДА СТО СЕДЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 1174.30 лв. словом
ХИЛЯДА СТО СЕДЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 30 СТ.

данъчната оценка за ползвателите на:

Обект	стойност
Земя идентификатор: 56865.501.305	1 174,20
е:	1174.20 лв.

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

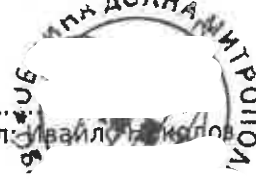
Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ - собственик		Няма непогасени задължения
ЙОРДАНКА ИВАНОВА - собственик		Няма непогасени задължения
/ ползвател		
ИВА ИВАНОВА - собственик /		0.61
ползвател		
АНЕЛИЯ ХРИСТОВА - собственик /		Няма непогасени задължения
ползвател		

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотeka 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. № 6503042996/05.08.2025 г., за да послужи пред .
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, актуални към 05.08.2025 г.

Подпис: ...

Издадено: 05.08.2025 г.



CC

CC