



1. Дава съгласие да се извърши продажба на поземлен имот с идентификатор 22215.501.799 с площ 866 кв.м. /номер по преходен план УПИ I-799, кв.54/ по КККР на гр.Долна Митрополия, област Плевен /АОС № \_\_\_\_\_ от 08.10.2025 година/ на г-н Емил Панталеев, с адрес: гр.Долна Митрополия, обл. Плевен, ул. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ – като собственик на законно построена в имота сграда по силата на приложения нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № \_\_\_\_\_, том \_\_\_\_\_, н. дело \_\_\_\_\_ от 1991 година.

2. Определя пазарна цена за продажба на описания в т.1 имот, в размер 9 565,94 € (девет хиляди петстотин шестдесет и пет евро и деветдесет и четири евроцента) 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 866 кв.м ,**  
**с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ,**  
**с площ от 167кв.м,**  
**в Поземлен имот, с идентификатор**  
**22215.501.799 по КККР на**  
**гр. Долна Митрополия, област Плевен**

**Пазарна стойност: 9 565,94 EUR**  
**(девет хиляди петстотин шестдесет и пет евро и**  
**деветдесет и четири евроцента.)**  
**или 11,05 EUR/кв.м.**

**Стойността съответства на: 18 709,35 лв.**  
**21,60 лв./кв.м.**

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 11.02.2026 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 866 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 167 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22215.501.799 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:

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 866 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 167 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22215.501.799 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 08.10.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-2334204.10.2025 г. от СГКК гр. Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх. № 6503044320/09.02.2026 г. на Община Долна Митрополия;
- Становище от Община Долна Митрополия относно Градоустройствен статут на ПИ 22215.501.799 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен;
- Молба с вх. № УОС 01-14-7314/02.11.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от Емил Панталеев от гр. Долна Митрополия, ул. .... за закупуване на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22215.501.799 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен;
- Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № ....., том ....., н.д. № ...../1991 г.

**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 866 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 167 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22215.501.799 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 **11.02.2026 г.**

## 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 08.10.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Акт за частна общинска собственост № ... от 08.10.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-2334204.10.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх.№ 6503044320/09.02.2026 г. на Община Долна Митрополия;
- Становище от Община Долна Митрополия относно Градоустройствен статут на ПИ 22215.501.799 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен;
- Молба с вх.№ УОС 01-14-7314/02.11.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от Емил Панталеев от гр.Долна Митрополия, ул. ... за закупуване на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22215.501.799 по КККР на гр.Долна Митрополия, област Плевен;
- Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № ..., том ..., н.д. № ... 1991 г.

## 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 11.02.2026 г. едно EUR = 1.95583 лв. по фиксинга на БНБ.

### 1.12. ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ДОКЛАДА –11.02.2026 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: гр. Долна Митрополия, отстои на 10,5км от град Плевен.
  - Категория населено място: **IV категория населено място;**
  - 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 866 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с **ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ** от 167 кв.м., в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 22215.501.799 по КККР на гр.Долна Митрополия, област Плевен, **попада в ПЪРВА ЗОНА;**
  - Издаден е Акт за частна общинска собственост № [ ] от 08.10.2025 г. на Община Долна Митрополия;
  - Съгласно Скица на поземлен № 15-2334204.10.2025 г. от СГКК гр.Плевен н в поземлен имот с идентификатор 22215.501.799 по КККР на гр.Долна Митрополия има построени едноетажни сгради с разгъната **застроена площ 167 кв.м.**
  - Представено е Становище от Община Долна Митрополия относно Градоустройствен статут на ПИ 22215.501.799 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен
  - Представена е Молба с вх.№ УОС 01-14-7314/02.11.2025 г. до Кмета на Община Долна Митрополия от Емил [ ] Панталеев от гр.Долна Митрополия, ул. [ ] за закупуване на **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 22215.501.799 по КККР на гр.Долна Митрополия, област Плевен;
  - Представен е Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № [ ], том [ ] н.д. № [ ] 1991 г.

### 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“.

#### **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 866 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 167 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22215.501.799 по КККР на гр.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 866 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 167 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56865.501.799 по КККР на гр.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 **11,66 eur**, съответстваща на **22,81 лв./кв.м.**, както следва:

Използвани пазарни аналози за урегулирани поземлени имоти:

Таблица № 1

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Поземлен имот с идентификатор 22215.501.799 по КККР на гр. Долна Митрополия	Сравнителен № 1	Сравнителен № 2	Сравнителен № 3
		с. Горна Митрополия община Долна Митрополия, област Плевен	гр. Тръстеник община Долна Митрополия, област Плевен	гр. Тръстеник община Долна Митрополия, област Плевен
Източник на Информацията: <a href="http://www.imot.bg">imot.bg</a>		<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r1727285221264-33-prodava-partsel-oblast-pleven-s-gorna-mitropoliya">https://www.imot.bg/obiava-1r1727285221264-33-prodava-partsel-oblast-pleven-s-gorna-mitropoliya</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r175915852827120-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik">https://www.imot.bg/obiava-1r175915852827120-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r175102522184-195-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik">https://www.imot.bg/obiava-1r175102522184-195-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik</a>
Офертна цена еур		15 000	12 800	11 500
Офертна цена лв.		29337,45	25 034,62	22492,05
Площ кв.м	866	1 210	719	800
Еур/кв.м		<b>12,40 еур/кв.м</b>	<b>17,80 еур/кв.м</b>	<b>14,38 еур/кв.м</b>
лв./кв.м		<b>24,25 лв./кв.м</b>	<b>34,82 лв./кв.м</b>	<b>28,12 лв./кв.м</b>
Дата на оферта		07.01.2026 г.	03.02.2026 г.	24.01.2026 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 еур./кв.м.	<b>11,66 еур/кв.м</b>	<b>10,04 еур/кв.м</b>	<b>14,42 еур/кв.м</b>	<b>11,64 еур/кв.м</b>
Приравнена цена лв./кв.м.	<b>22,81 лв./кв.м</b>	<b>19,64 лв./кв.м</b>	<b>28,20 лв./кв.м</b>	<b>22,77 лв./кв.м</b>

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, средната пазарна цена е **11,66 еур/кв.м, съответстващи на 22,81 лв./кв.м.**

№	Показатели	мярка	Резултат еур	Резултат лв.
1	2	3	4	5
1.	Урегулиран поземлен имот	кв.м.	866	866
2.	Паз.цена на 1 кв.м	eur /лв./кв.м.	11,66	22,81
4.	<b>Пазарна стойност</b>	<b>eur/лв.</b>	<b>10 101,64</b>	<b>19 757,09</b>

Резултатът от оценката по горепосочения метод за оценяваният имот е **10 101,64 еур, съответстващ на 19 757,09 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:

$$\text{Цопс} = \text{П} \times 0.25 \times \text{Цз} \times \text{кор} \left( 1 + \frac{F}{2S} \right) = \text{П} \times 0,25 \times 8,70 \text{ eur/кв.м} \times 1,00 \times \left( 1 + \frac{167}{1732} \right) =$$

= 167 кв.м. 0,25 x 11,6 eur /кв.м X 1,00 X 1,11 = 535,70 eur или 1047,74 лв.,  
както следва:

№	Показатели	мярка	Резултат	
			eur	лв.
1.	РЗП	кв.м.	167	167
2.	Пазарна стойност по аналози	евро/лв./кв.м.	11,66	22,81
3.	Коефициент		0,25	0,25
4.	Коеф.за местопол.		1,00	1,00
5.	Коеф.за ефект.застрояване		1,10	1,10
6.	Право на строеж	евро/лв	535,70	1047,74
7.	Право на строеж	евро/ лв./кв.м.	3,21	6,27

Пазарната стойност на отстъпеното вземздно право на строеж, с площ от 167 кв.м върху частна общинска земя в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22215.501.251 по КК и КР на гр.Долна Митрополия е **535,70 eur** , съответстващи на **1047,74 лв.**

**5.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**  
**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост , с площ 866 кв.м.**  
**в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 22215.501.251 по КК и КР на гр. 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: **9 565,94 eur, съответстваща на 18 709,35 лв.,** както следва:

**Таблица № 4**

№	Показатели	мярка	Резултат	
			eur	лв.
1.	Площ на поземлен имот с идентификатор 22215.501.251 по КК и КР на гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ	кв.м.	866	866
2.	Пазарна стойност на УПИ	eur/лв.	10101,64	19757,09
4.	Отстъпено право на строеж	eur/лв.	535,70	1047,74
<b>5.</b>	<b>Пазарна стойност на УПИ</b>	<b>eur/лв.</b>	<b>9 565,94</b>	<b>18 709,35</b>
<b>6.</b>	<b>Пазарна стойност на 1 кв.м.</b>	<b>eur/лв.</b>	<b>11,05</b>	<b>21,60</b>

Пазарната стойност на ЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО на СТРОЕЖ за жилищно строителство, находящ се в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22215.501.251 по КК и КР на гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, съгласно Таблица №4 е в размер на **9 565,94 eur, съответстваща на 18 709,35 лв.**

***Пазарна стойност: 9 565,94 EUR***

***(девет хиляди петстотин шестдесет и пет евро и деветдесет и четири евроцента.)***

***или 11,05 EUR/кв.м.***

***Стойността съответства на: 18 709,35 лв.***

***21,60 лв./кв.м.***

**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 11.02.2026 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 2009г за оценка на недвижими имоти;

### **1 Подписал доклада**

1.Сийка Попова .....

### **9.ПРИЛОЖЕНИЯ:**

**Скици, снимки, документи за собственост и други;**

гр.Плевен, 11.02.2026 г.



82 МБ11

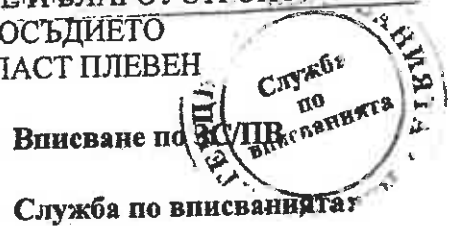
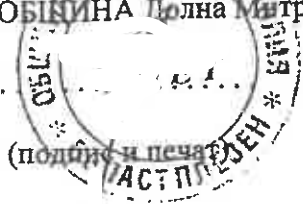


Служба по вписванията - гр. ПЛЕВЕН

Вх. рег. № ..... 11.10.25  
Акт № .....  
Партида книга: том ..... ст. ....

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

УТВЪРЖДАВАМ: . . . . .



Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Поля Цоновска  
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....  
(име, фамилия)

АКТ № :  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие :

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.10.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор <b>22215.501.799</b> /две, две, две, едно, пет, точка, пет, нула, едно, точка, седем, девет, девет/ 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 №15-2334248/04.10.2025 г. Адрес на поземлен имот: <b>гр.Долна Митрополия, ул. . . . .</b>  Площ: <b>866 кв.м /осемстотин шестдесет и шест квадратни метра/</b> Трайно предназначение на територията:Урбанизирана Начин на трайно ползване:Ниско застрояване /до 10 m/ Номер по предходен план:УПИ I-799, кв.54
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Долна Митрополия, ул. . . . . . . . . ., кад. район 501, пл.№799,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор №№22215.501.800, 22215.501.798, 22215.501.1465, 22215.501.1424, 22215.501.1001
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4 705,80лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № от 17.9.2007 г. за УПИ I-799, кв.54 по плана на гр.Долна Митрополия, одобрен със Заповед №466 от 18.02.1987г /Вписан в Служба по вписванията гр. Плевен Вх.рег.№. 24.10.2012, акт №, том , дело
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Зорница Ердановска-Главен специалист УС	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Отстъпено право на строеж на Димитър Симеонов – Типов договор от 11.07.1962 г.	



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2334248-04.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **22215.501.799**

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: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Площ: **866 кв.м**

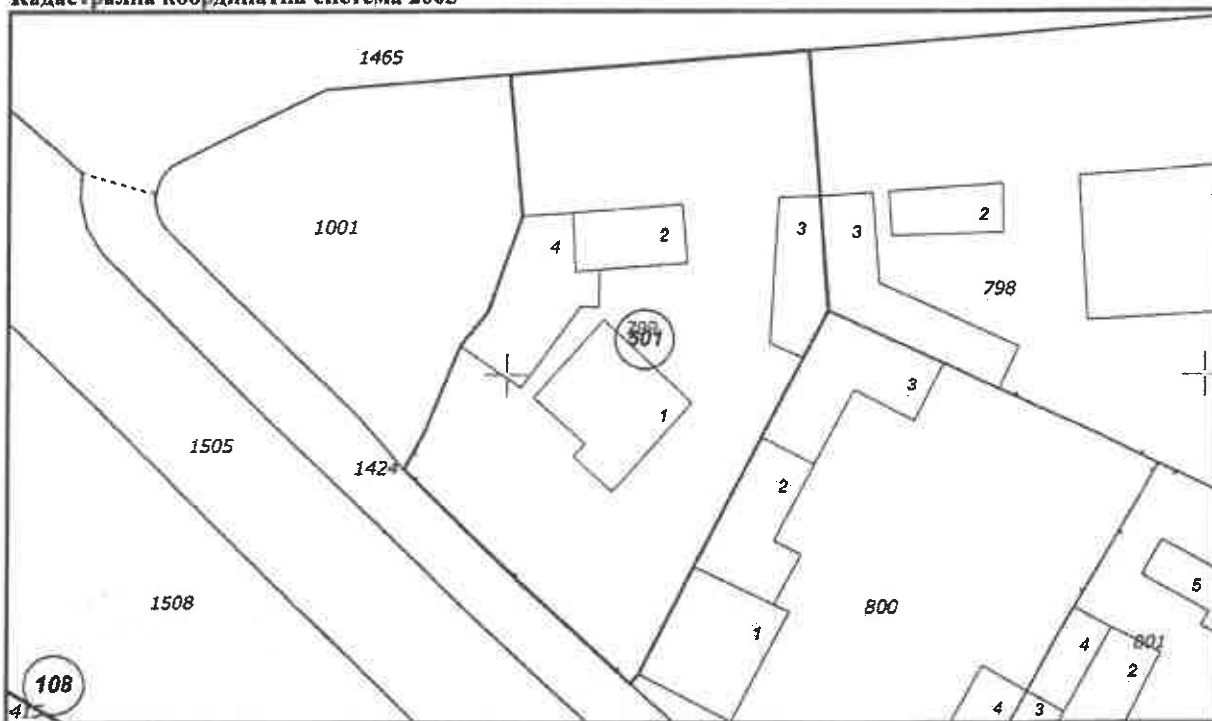
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **799**, квартал: **54**, парцел: **I**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 22215.501.800, 22215.501.798, 22215.501.1465, 22215.501.1424, 22215.501.1001

Собственици по данни от КРНИ:

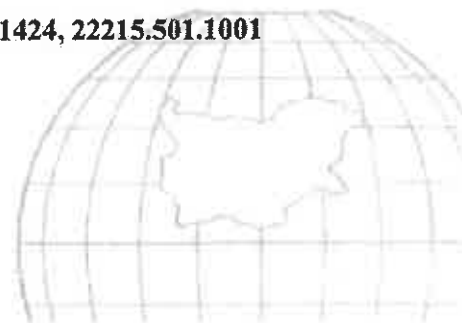
Община Долна Митрополия

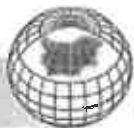
Скица №15-2334248-04.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-772006-02.10.2025 г.

Код за достъп: ba7986a704ae





площ 810 кв. м от правото на собственост  
Акт за общинска собственост № , том , рег. дело от 24.10.2012г., 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**

**Сгради, които попадат върху имота:**

1. Сграда 22215.501.799.1: застроена площ 69 кв.м, брой етажи 2, предназначение:

**Жилищна сграда - еднофамилна**

2. Сграда 22215.501.799.2: застроена площ 34 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Друг вид  
сграда за обитаване

3. Сграда 22215.501.799.3: застроена площ 38 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

**Селскостопанска сграда**

4. Сграда 22215.501.799.4: застроена площ 64 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

**Селскостопанска сграда**

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  
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Скица №15-2334248-04.10.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-772006-02.10.2025 г.  
Код за достъп: ba7986a704ae

CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
04.10.2025 01:06:39



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН  
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ  
ДИРЕКЦИЯ МДТ  
5855 гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ ул.СВ. СВ. КИРИЛ И  
МЕТОДИЙ №: 39

Изх. № 6503044320 / 09.02.2026 г.  
РНУ: 462a2892-fef5-4d91-b899-33611bb50bc7

### 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 № 6306124084001, находящ се в 5855 гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ ул. планоснимачен номер 799 от 1987 квартал 54, УПИ парцел 1 одобрен през 1987 г. , идентификатор на поземления имот 22215.501.799 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 22215.501.799	866,00			1.00	2411.70 €	2411.70 €
					4716.88 лв.	4716.88 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 2411.70 € / 4716.88 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ЕДИНАДЕСЕТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН И ШЕСТНАДЕСЕТ ЛЕВА И 88 СТОТИНКИ за собственика е: 2411.70 € / 4716.88 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ЕДИНАДЕСЕТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН И ШЕСТНАДЕСЕТ ЛЕВА И 88 СТОТИНКИ

данъчната оценка за ползвателите на:

Обект	стойност €	стойност лв.
Земя идентификатор: 22215.501.799	2 411,70	4 716,88

е 2411.70 € / 4716.88 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ЕДИНАДЕСЕТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН И ШЕСТНАДЕСЕТ ЛЕВА И 88 СТОТИНКИ

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
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ - собственик		Няма непогасени задължения
ЕМИЛ ПАНТАЛЕЕВ - собственик / ползвател		51.58 € / 100.84 лв.

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2026 г.

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

Настоящото се издава по искане Вх. № 6503044320/09.02.2026 г., за да послужи пред .  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ , актуални към 09.02.2026 г.

Подпис: .....

Издадено: 09.02.2026 г.



## НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ СРЕЩУ ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ИЗДРЪЖКА И ГЛЕДАНИ

№...

ТОМ...

и.дело №... /1991 год

Днес, на 12 ноем хиляда деветстотин деветдесет и  
първа година в гр.Плевен пред мен Димитър Манаев  
нотариус при Плевенския районен съд в канцеларията ми в гр.Плевен  
се явиха: -1.НИКОЛАЙ ПАНТАЛЕЕВ от гр.Долна Митрополия, Пле-  
венски окръг, с л.п.Н- МВР-Плевен, ЕГН-  
2.РОСИЦА ПАНТАЛЕЕВА от с.гр., с л.п.Н-  
МВР-Плевен, ЕГН- и 3.ЕМИЛ ПАНТАЛЕЕВ от с.гр., с  
л.п.Н-удостоверение за самоличност- и с ЕГН-

и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособ-  
ност, същите заявиха, че сключват следния договор:-

1.НИКОЛАЙ ПАНТАЛЕЕВ и съпругата му РОСИЦА

ПАНТАЛЕЕВА прехвърлят на сина си ЕМИЛ  
ПАНТАЛЕЕВ следния свой недвижим имот:-

ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА върху 64 кв.метра площ, строена  
1963г, находяща се в гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, строена с отстъпено право  
на строеж върху държавна земя в дворно място цялото от 600-шесто-  
тин кв.метра, съставляващо парцел I-първи, пл.№ 799-седемстотин де-  
ветдесет и девети, в стр.кв.54-петдесет и четвърти по плана на гра-  
да, при съсед:- от три страни улици, Цеко Иванов и Пет-

ко Василев С Р Е Щ У задължението, което приобретателят поема към двамата прехвърлители да ги издържа и гледа докато са живи, осигурявайки им нормални условия на живот, каквито досега са имали.

2. ЕМИЛ ПАНТАЛЕЕВ заяви, че приема от родителите си НИКОЛАЙ ПАНТАЛЕЕВ и РОСИЦА ПАНТАЛЕЕВА собствеността на описания имот, при условията, подробно изложени в п.1 от настоящия договор.

Данъчната цена на имота, предмет на сделката, е 4 150 лв - четири хиляди сто и петдесет лева.

След като се уверих в това, че прехвърлителите са собственици на имота, предмет на договора и че са изпълнени особените изисквания на законите, съставих този нотариален акт. Прочетох същия на страните и след като те го одобриха и подписаха, подписах го и аз - нотариусът.

При съставянето на акта се представиха следните документи: - 1. Договор-типов, за отстъпване право на строеж върху държавна земя - от 11.07.1962г, р.№ , том /76г-вписано, 2. Скица-р.№ 17.10.90г, презаверена-02.07.91г, 3. У-ние че сградите в двора не са държавни-р.№ /03.07.1991г, 4. У-ние за данъчната цена на имота-р.№ /03.07.91г, 5. У-ние за раждане на приобретателя-р.№ 2.VI.88г, 6. У-ние за смърт и н-ци-р.№ /15.10.1990г, 7. /15.10.90г, -за смърт и н-ци, 8. У-ние за отказ от наследство-р.№ /01.07.1991г на Плевенския районен съд, 9. Два бр. декларации по ЗСГ-за сем.състояние и декларация от прехвърлителите по чл.45 от НДВ, 10. Кв. за внесена д.т.

ПРЕХВЪРЛИТЕЛИ: 1.

ПРИОБРЕТАТЕЛИ:

2/

НОТАРИУС:



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

### СТАНОВИЩЕ

от инж. Венцислав

Василев началник отдел „ТСУ“ към община Долна  
Митрополия

**Относно:** Градоустройствен статут на ПИ 22215.501.799 (УПИ I- 799, кв. 54) 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.

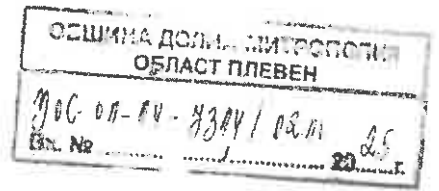
- Предмет** - настоящето становище се изготвя с цел продажба на ПИ 22215.501.799 по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР), на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия.
- Собственост** – ПИ 22215.501.799 по КККР на гр. Долна Митрополия е ЧОС с АОС № , том . , дело рег. № от 21.10.2025г., вписан от Служба по вписванията към АВ - гр. Плевен
- Местоположение** – ПИ 22215.501.799 е в строителните граници на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия и попада в УПИ I-799, кв. 54. 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 зонироване на населените места IV и V категория квартал 54 попада в първа зона.
- Застрояване** – ПИ 22215.501.799 е застроен;
  - Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 2, застроена площ 69 кв. м;
  - Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 64 кв. м.;
  - Друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 34 кв. м;
- 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
- Съседни имоти** – ПИ 22215.501.799 са :
  - Север – северозапад – ПИ 22215.501.1465;
  - Юг- югозапад – ПИ 22215.501.1424;
  - Изток - ПИ 22215.501.798, ПИ 22215.501.800;
- Функционално предназначение** – ПИ 22215.501.799 по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. Долна Митрополия е с НТП „Ниско застрояване“.

Съставил:

/инж. В.Василев/

дата: 12.12.2025г.

До Кметъа  
на Община  
Долна Митрополит



Монда

Ойи Емил

Панталеев

Жител на гр. Долна Митрополит  
Ул

Господин Кметъе  
Моля да ми бъде разрешено  
закупуването на общинско дворно  
место

УПИ I-799 кв 54 / 22215.501.799

В имота прихващам жилищна сграда  
на основание нотариален акт

№ том н.дело № 1991г.

2.10.25г.

Подпис:

МММ Державна  
02.10.2025г  
ГМ ДМ  
02.10.25г



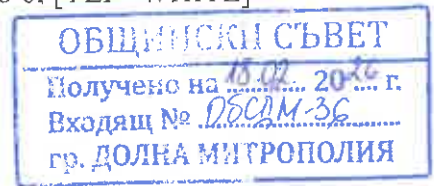
# ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

13

Изх. № 05-01-1161  
17-02-26r

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 22215.501.1190 /номер по предходен план УПИ I, кв.26/ по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С акт за частна общинска собственост № от 02.12.2025г. е актуван недвижим имот с площ 648 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 22215.501.1190 /номер по предходен план УПИ I, кв.26/ по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен.

Данъчната оценка на имота съгласно Удостоверение изх. № 6503044322 от 09.02.2026г. е в размер на 1 366,60 € /хиляда триста шестдесет и шест евро и шестдесет евроцента/.

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 7 086,75 € /седем хиляди осемдесет и шест евро и седемдесет и пет евроцента/ 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 /НРУППТОКОНРОИ/, 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 648 кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 22215.501.1190 /номер по предходен план УПИ I, кв.26/ по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен /АОС № от 02.12.2025 година/.

2. Определя пазарна цена за продажба на описания в точка 1 имот, възлизаща на 7 086,75 € /седем хиляди осемдесет и шест евро и седемдесет и пет евроцента/ 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 648 кв.м ,**  
**в Поземлен имот, с идентификатор**  
**22215.501.1190 по КККР на**  
**гр. Долна Митрополия, област Плевен**

**Пазарна стойност: 7 086,75 EUR**  
**(седем хиляди осемдесет и шест евро и**  
**седемдесет и пет евроцента.)**  
**или 10,94 EUR/кв.м.**

**Стойността съответства на: 13 860,49 лв.**  
**21.39 лв./кв.м.**

**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 11.02.2026 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 648 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.1190 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 648 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.1190 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен. Поземленият имот е с предназначение на територията: Урбанизирана и е с начин на трайно ползване: За ниско застрояване (10м).**

### 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 02.12.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-3158492-26.11.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх.№ 6503044322/09.02.2026 г. на Община Долна Митрополия;

### 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 648 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.1190 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен. Поземленият имот е с предназначение на територията: Урбанизирана и е с начин на трайно ползване: За ниско застрояване (10м).**

### 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 **11.02.2026 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 02.12.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-3158492-26.11.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх.№ 6503044322/09.02.2026 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 **11.02.2026 г.** едно EUR = 1.95583 лв. по фиксинга на БНБ.

**1.12. ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ДОКЛАДА – 11.02.2026 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.

#### **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: гр. Долна Митрополия. Населеното място е се намира на територията на община Долна Митрополия, отстои на 10,5 км от град Плевен .
- Местоположение - **НЕДВИЖИМ ИМОТ**, незастроен, частна общинска собственост, с площ от 648 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.1190 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен. Поземленият имот е с предназначение на територията: Урбанизирана и е с начин на трайно ползване: За ниско застрояване (10м), попада във **ВТОРА ЗОНА**;
- За недвижимият имот има съставен Акт за частна общинска № \_\_\_\_\_ от 02.12.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Представена е Скица на поземлен имот № 15-3158492-26.11.2025 г. от СГКК гр. Плевен;
- Представено е Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6503044322/09.02.2026 г. на Община Долна Митрополия;
- Поземленият имот е с предназначение на територията: Урбанизирана;
- Поземленият имот е с Начин на трайно ползване: За ниско застрояване (10м).

## 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 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.

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 ИЗПОЛЗВАНИЯ МЕТОД 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 **10,37eur/кв.м** или **20,28лв./кв.м.**, както следва:

Използвани пазарни аналози за урегулирани поземлени имоти:

Таблица № 1

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Поземлен имот с идентификатор 22215.501.1190 по КККР на гр.Долна Митрополия	Сравнителен № 1	Сравнителен № 2	Сравнителен №3
		с.Горна Митрополия община Долна Митрополия, област Плевен	гр.Тръстеник община Долна Митрополия, област Плевен	гр.Тръстеник община Долна Митрополия, област Плевен
Източник на Информацията: <a href="http://imot.bg">imot.bg</a>		<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r1727285221264-33-prodava-partsel-oblast-pleven-s-gorna-mitropoliya">https://www.imot.bg/obiava-1r1727285221264-33-prodava-partsel-oblast-pleven-s-gorna-mitropoliya</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r175915852827120-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik">https://www.imot.bg/obiava-1r175915852827120-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r175102522184-195-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik">https://www.imot.bg/obiava-1r175102522184-195-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik</a>
Офертна цена еур		15 000	12 800	11 500
Офертна цена лв.		29337,45	25 034,62	22492,05
Площ кв.м	648	1 210	719	800
Еур/кв.м		12,40 еур/кв.м	17,80 еур/кв.м	14,38 еур/кв.м
лв./кв.м		24,25 лв./кв.м	34,82 лв./кв.м	28,12 лв./кв.м
Дата на оферта		07.01.2026 г.	03.02.2026 г.	24.01.2026 г.
Начин на продажба		Договаряне	Договаряне	Договаряне
Застрояване	Незастроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел
Корекционен коефициент за офертиране		10 %	10 %	10 %
Корекционен коефициент за пазарна конюнктура		80 %	80 %	80 %
Приравнена цена еур./кв.м.	10,37 еур/кв.м	8,93 еур/кв.м	12,82 еур/кв.м	10,35 еур/кв.м
Приравнена цена лв./кв.м.	20,28 лв./кв.м	17,46 лв./кв.м	25,07 лв./кв.м	20,24 лв./кв.м

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, средната пазарна цена е **10,37 еур/кв.м**, съответстващи на **20,28 лв./кв.м**.

№	Показатели	мярка	Резултат еур	Резултат лв.
1	2	3	4	5
1.	Урегулиран поземлен имот	кв.м.	648	648
2.	Паз.цена на 1 кв.м	eur /лв./кв.м.	10,37	20,28
4.	Пазарна стойност	eur/лв.	6718,87	13140,98

Резултатът от оценката по горепосочения метод за оценяваният имот е **6 718,87 еур**, съответстващ на **13 140,98лв.**

## 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	Недвижим имот	Площ кв.м.	Наем		Пълна наемна стойност (лева)	Нетен наем			Приходна стойност	
			eur/ кв.м	лв./ кв.м		eur	лв.	eur	лв.	eur
1.	Поземлен имот	648	0,77	1,50	497	972	447	875	7 454,64	14 580,00

Резултатът от оценката по горелосочения метод за оценявания имот е **7 454,64 eur**, съответстващ на **14 580,00 лв.**

### 4.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на **НЕДВИЖИМ ИМОТ**, незастроен, частна общинска собственост, с площ от 648 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.1190 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен.

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 достойние в процеса на неговата оценка, нашето окончателно мнение за стойността на оценяваната единица, при приетите предпоставки е: **7 086,75 eur**, съответстващ на **13 860,49 лв.** , както следва:

№	Методи на оценяване	Стойност		Тегл.коэф	Сума	
		eur	лв.		eur	лв.
1.	<i>Метод на Пазарни</i>	<b>6 718,87</b>	<b>13140,98</b>	<b>0,5</b>	<b>3 359,44</b>	<b>6 570,49</b>
2.	<i>Приходен метод</i>	<b>7 454,64</b>	<b>14580,00</b>	<b>0,5</b>	<b>3 727,32</b>	<b>7 290,00</b>
3.	<i>Пазарна претеглена</i>				<b>7 086,75</b>	<b>13 860,49</b>
4.	<i>ПС eur /лв./кв.м.</i>				<b>10,94</b>	<b>21,39</b>

**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: 7 086,75 EUR***  
*(седем хиляди осемдесет и шест евро и седемдесет и пет евроцента.)*

***или 10,94 EUR/кв.м.***

***Стойността съответства на: 13 860,49 лв.***

***21.39 лв./кв.м.***

**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 11.02.2026 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.

**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.**

- 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;

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

- ✓ 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, 11.02.2026 г.





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

## СТАНОВИЩЕ

от инж. Венцислав

Василев началник отдел „ТСУ“ към община Долна  
Митрополия

**Относно:** Градоустройствен статут на ПИ 22215.501.1190 (УПИ I, кв. 26) 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** - настоящето становище се изготвя с цел продажба на ПИ 22215.501.1190 по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР), на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия.
- 2. Собственост** – ПИ 22215.501.1190 по КККР на гр. Долна Митрополия е ЧОС с АОС № , том , дело 25г., рег. № от 11.12.2025г., вписан от Служба по вписванията към АВ - гр. Плевен
- 3. Местоположение** – ПИ 22215.501.1190 е в строителните граници на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия и попада в УПИ I, кв. 26. 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 26 попада в втора зона.
- 4. Застрояване** – ПИ 22215.501.1190 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 22215.501.1190 граничи :
  - на север – ПИ 22215.501.1406;
  - на изток - ПИ 22215.501.1481;
  - на юг – ПИ 22215.501.226;
  - на запад – ПИ 22215.501.1191 и ПИ 22215.501.1192;
- 7. Функционално предназначение** – ПИ 22215.501.1190 по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. Долна Митрополия е с НТП „Ниско жилищно застрояване“.

Съставил:

/ инж. В. Василев/

дата: 10.02.2026



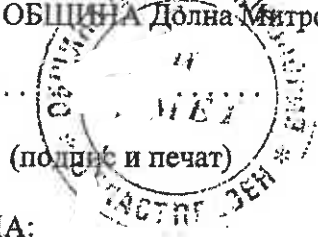
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

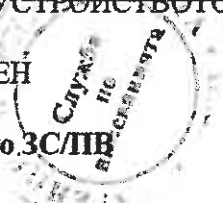
ОБЩИНА Долна Митрополия ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ: ...



(подпис и печат)

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:

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.12.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	<p>Поземлен имот с идентификатор <b>22215.501.1190</b> /две, две, две, едно, пет, точка, пет, нула, едно, точка, едно, едно, девет, нула/ 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 №15-3158492/26.11.2025 г.</p> <p>Адрес на поземлен имот: гр.Долна Митрополия, ул.</p> <p>Площ: <b>648 кв.м</b> /шестстотин четиридесет и осем квадратни метра/</p> <p>Трайно предназначение на територията: Урбанизирана</p> <p>Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 m/</p> <p>Номер по предходен план: кв.26, УПИ I</p>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Долна Митрополия, кад. район 501, пл.№1190,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор №№22215.501.226, 22215.501.1191, 22215.501.1481, 22215.501.1406, 22215.501.1192
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2 666,60лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № от 7.07.2003 г. за УПИ I, кв.26 по плана на гр. Долна Митрополия, одобрен със Заповед №466 от 18.02.1987г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Зорница Ердановска-Главен специалист УС ..... Л(Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3158492-26.11.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **22215.501.1190**

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: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Площ: **648 кв.м**

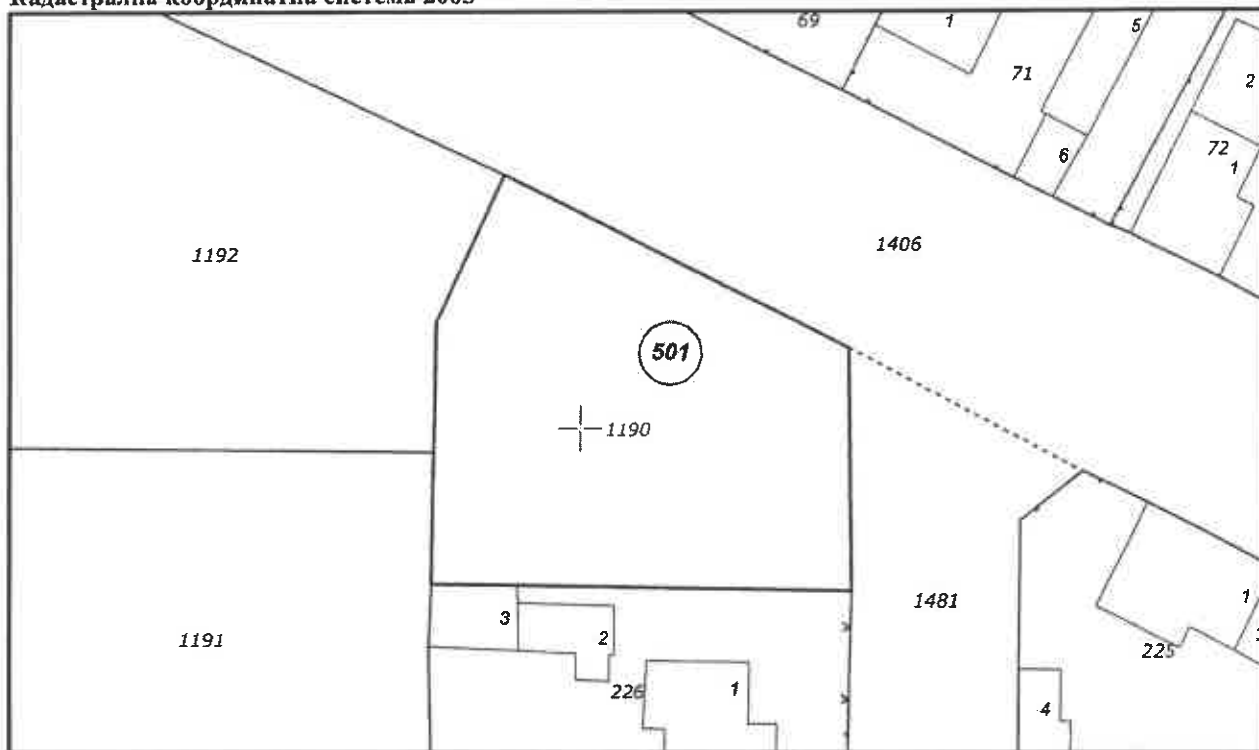
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 26, парцел: I**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 22215.501.226, 22215.501.1191, 22215.501.1481, 22215.501.1406, 22215.501.1192

Собственици по данни от КРНИ:

, **Община Долна Митрополия**

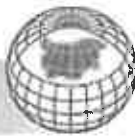
Скица №15-3158492-26.11.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-936313-26.11.2025 г.

Код за достъп: 84b70179d827





площ 670 кв. м от правото на собственост

Акт за общинска собственост № , том рег. , дело от 13.01.2006г., 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**

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  
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Скица №15-3158492-26.11.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-936313-26.11.2025 г.

Код за достъп: 84b70179d827

CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
26.11.2025 14:47:51



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

Изх. № 6503044322 / 09.02.2026 г.  
РНУ: 94b8af37-82d2-42c8-bc60-50442da21020

### 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 № 6503Н1307, находящ се в 5855 гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ ул. ..... планоснимачен номер ..... от ..... квартал 26, УПИ парцел 1 одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот 22215.501.1190 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 22215.501.1190	648,00			1.00	1366.60 €	1366.60 €
					2672.84 лв.	2672.84 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1366.60 € / 2672.84 лв. словом: ХИЛЯДА ТРИСТА ШЕСТДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА И 84 СТОТИНКИ  
за собственика е: 1366.60 € / 2672.84 лв. словом: ХИЛЯДА ТРИСТА ШЕСТДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА И 84 СТОТИНКИ

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
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ - собственик		Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2026 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на

принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).  
Настоящото се издава по искане Вх. № 6503044322/09.02.2026 г., за да послужи пред .  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ , актуални към 09.02.2026  
Г.

Подпис: ...

Издадено: Ивайло КИМЕЗАРОВ



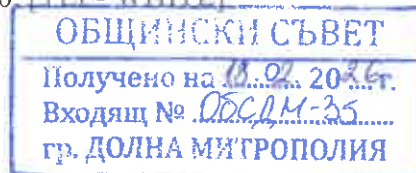
# ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН



Изх. № 05-01-1160  
17-02-26

Класификация на информацията  
ниво 0 [ГЛР - WHITE]

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГР.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ от ПОЛЯ ЦОНОВСКА КМЕТ НА ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

**ОТНОСНО:** Продажба на ПИ с идентификатор 22215.501.1324 /номер по предходен план УПИ XXXIX, кв.33/ по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С акт за частна общинска собственост № \_\_\_\_\_ от 30.10.2025г. е актуван недвижим имот с площ 2850 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 22215.501.1324 /номер по предходен план УПИ XXXIX, кв.33/ по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен.

Данъчната оценка на имота съгласно Удостоверение изх. № 6503044321 от 09.02.2026г. е в размер на 7 832,60 € /седем хиляди осемстотин тридесет и две евро и шестдесет евроцента/.

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 **39 163,84 €** /тридесет и девет хиляди сто шестдесет и три евро и осемдесет и четири евроцента/ 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 /НРУПШТПОКОНРОИ/, 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 2850 кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 22215.501.1324 /номер по предходен план УПИ XXXIX, кв.33/ по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен /АОС № \_\_\_\_\_ от 30.10.2025 година/.



2. Определя пазарна цена за продажба на описания в точка 1 имот, възлизаща на **39 163,84 € /тридесет и девет хиляди сто шестдесет и три евро и осемдесет и четири евроцента/ 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 2 850 кв.м ,**  
**в Поземлен имот, с идентификатор**  
**22215.501.1324 по КККР на**  
**гр. Долна Митрополия, област Плевен**

**Пазарна стойност: 39 163,84 EUR**  
**(тридесет и девет хиляди сто шестдесет и три евро и**  
**осемдесет и четири евроцента.)**  
**или 13,74 EUR/кв.м.**

**Стойността съответства на: 76 597,82 лв.**  
**26,88 лв./кв.м.**

**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 11.02.2026 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 2850 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.1324 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 2850 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.1324 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен. Поземленият имот е с предназначение на територията: Урбанизирана и е с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект.

•

### 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 30.10.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-2983087-29.10.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх.№ 6503044321/09.02.2026 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 2850 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.1324 по КККР на гр. 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 **11.02.2026 г.**

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

#### 1.10. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ

- Акт за частна общинска собственост № \_\_\_\_\_ от 30.10.2025 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-2983087-29.10.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх.№ 6503044321/09.02.2026 г. на Община Долна Митрополия.

#### 1.11. 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.

#### 1.12. ВАЛУТНИ СПОРАЗУМЕНИЯ

Към 11.02.2026 г.едно EUR = 1.95583 лв. по фиксинга на БНБ.

#### 1.13. ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ДОКЛАДА – 11.02.2026 г.

#### 1.14. 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.

#### 1.15. 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: гр.Долна Митрополия. Населеното място е се намира на територията на община Долна Митрополия, отстои на 16,9 км от град Плевен .
- Местоположение - НЕДВИЖИМ ИМОТ, незастроен, частна общинска собственост, с площ от 2850 кв.м , в Поземлен имот, с идентификатор 22215.501.1324 по КККР на гр. Долна Митрополия, област Плевен, **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;
- Поземленият имот е с предназначение на територията: Урбанизирана;
- Поземленият имот е с Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект.

## 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:** Основана 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 ИЗПОЛЗВАНИЯ МЕТОД 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 **13,00 eur/кв.м** или **25,42лв./кв.м.**, както следва:

Използвани пазарни аналози за урегулирани поземлени имоти:

Таблица № 1

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Поземлен имот с идентификатор 56865.501.1324 по КККР на гр.Долна Митрополия	Сравнителен № 1	Сравнителен № 2	Сравнителен № 3
		с.Горна Митрополия община Долна Митрополия, област Плевен	гр.Тръстеник община Долна Митрополия, област Плевен	гр.Тръстеник община Долна Митрополия, област Плевен
Източник на Информацията: <a href="http://imot.bg">imot.bg</a>		<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r1727285221264-33-prodava-partsel-oblast-pleven-s-gorna-mitropoliya">https://www.imot.bg/obiava-1r1727285221264-33-prodava-partsel-oblast-pleven-s-gorna-mitropoliya</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r175915852827120-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik">https://www.imot.bg/obiava-1r175915852827120-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r175102522184-195-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik">https://www.imot.bg/obiava-1r175102522184-195-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-trastenik</a>
Офертна цена eur		15 000	12 800	11 500
Офертна цена лв.		29337,45	25 034,62	22492,05
Площ кв.м	2 850	1 210	719	800
<b>Еур/кв.м</b>		<b>12,40 еур/кв.м</b>	<b>17,80 еур/кв.м</b>	<b>14,38 еур/кв.м</b>
<b>лв./кв.м</b>		<b>24,25 лв./кв.м</b>	<b>34,82 лв./кв.м</b>	<b>28,12 лв./кв.м</b>
Дата на оферта		07.01.2026 г.	03.02.2026 г.	24.01.2026 г.
Начин на продажба		Договаряне	Договаряне	Договаряне
Застрояване	Незастроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел	Незастроен парцел
Корекционен коефициент за офертиране		5%	5%	5%
Корекционен коефициент за пазарна конюнктура		95%	95%	95%
Приравнена цена еур./кв.м.	<b>13,00 еур/кв.м</b>	<b>11,19 еур/кв.м</b>	<b>16,07 еур/кв.м</b>	<b>12,97 еур/кв.м</b>
Приравнена цена лв./кв.м.	<b>25,42 лв./кв.м</b>	<b>21,88 лв./кв.м</b>	<b>31,42 лв./кв.м</b>	<b>25,37 лв./кв.м</b>

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, средната пазарна цена е **13,00 еур/кв.м**, съответстващи на **25,42 лв./кв.м**.

№	Показатели	мярка	Резултат еур	Резултат лв.
1	2	3	4	5
1.	Урегулиран поземлен имот	кв.м.	2850	2850
2.	Паз.цена на 1 кв.м	eur /лв./кв.м.	13,00	25,42
4.	<b>Пазарна стойност</b>	<b>eur/лв.</b>	<b>37 040,86</b>	<b>72 445,63</b>

Резултатът от оценката по горепосочения метод за оценяваният имот е **37 040,86 еур**, съответстващ на **72 445,63 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	Недвижим имот	Площ кв.м.	Наем		Пълна наемна стойност (лева)	Нетен наем			Приходна стойност	
			eur/ кв.м	лв./ кв.м		eur	лв.	eur	лв.	eur
1.	Поземлен имот	2850	1,02	2,00	2 914	5700	2477	4845	41 286,82	80 750,00

Резултатът от оценката по горепосочения метод за оценявания имот е **41 286,82 eur**, съответстващ на **80 750 лв.**

### 4.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ 2850 кв.м.  
в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 56865.501.1324 по КК и КР на гр.ДОЛНА  
МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН**

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: **39 163,84 eur**, съответстващ на **76 597,83 лв.**, както следва:

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

№	Методи на оценяване	Стойност		Тегл.коэф	Сума	
		eur	лв.		eur	лв.
1.	Метод на Пазарни	37 040,86	72 445,63	0,5	18 520,43	36 222,81
2.	Приходен метод	41 286,82	80 750,00	0,5	20 643,41	40 375,00
3.	Пазарна претеглена				39 163,84	76 597,82
4.	ПС eur /лв./кв.м.				13,74	26,88

**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: 39 163,84 EUR**  
(тридесет и девет хиляди сто шестдесет и три евро и осемдесет и четири евроцента.)

**или 13,74 EUR/кв.м.**

**Стойността съответства на: 76 597,82 лв.**

**26,88 лв./кв.м.**

**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 11.02.2026 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.

**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:**

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

- ✓ 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, 11.02.2026 г.



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

## СТАНОВИЩЕ

от инж. Венцислав

Василев началник отдел „ТСУ“ към община Долна  
Митрополия

**Относно:** Градоустройствен статут на ПИ 22215.501.1324 (УПИ ХХХІХ, кв. 33) 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** - настоящето становище се изготвя с цел продажба на ПИ 22215.501.1324 по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР), на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия.
- 2. Собственост** – ПИ 22215.501.1324 по КККР на гр. Долна Митрополия е ЧОС с АОС № том дело -5г., рег. № от 07.11.2025г., вписан от Служба по вписванията към АВ - гр. Плевен
- 3. Местоположение** – ПИ 22215.501.1324 е в строителните граници на гр. Долна Митрополия, община Долна Митрополия и попада в ХХХІХ, кв. 33. 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 33 попада в първа зона.
- 4. Застрояване** – ПИ 22215.501.1324 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 22215.501.1324 граничи :
  - на север – ПИ 22215.501.1472;
  - на изток с ПИ 22215.501.1323;
  - на юг с ПИ 22215.501.1473;
  - на запад с ПИ 22215.501.1472 ;
- 7. Функционално предназначение** – ПИ 22215.501.1324 по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. Долна Митрополия е с НТП „За друг вид производствен, складов обект“.

Съставил:

/ инж. В. Василев /

дата: 10.02.2026

6X 12452



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

УТВЪРЖДАВАМ: ...

(подпис и печат)

Вписване по ЗЗПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Поля Цоновска  
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....  
(име, фамилия)

**АКТ №**  
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър: 2

Досие:

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	30.10.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	<p>Поземлен имот с идентификатор <b>22215.501.1324</b> /две, две, две, едно, пет, точка, пет, нула, едно, точка, едно, три, две, четири/ 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 №15-2983087/29.10.2025 г.</p> <p>Адрес на поземлен имот:          гр.Долна Митрополия, ул.          Площ: <b>2850 кв.м</b> /две хиляди осемстотин и петдесет квадратни метра/          Трайно предназначение на територията: Урбанизирана          Начин на трайно ползване: <b>За друг вид производствен, складов обект</b>          Номер по предходен план: кв.33, УПИ XXXIX</p>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Долна Митрополия, кад. район 501, пл.№1324,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 22215.501.1473, 22215.501.1472, 22215.501.1323
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	15 283,10 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №. от 4.1.2008 г. за УПИ ХХХІХ, кв.33 по плана на гр.Долна Митрополия, одобрен със Заповед №466/18.02.1987г. /Вписан в Служба по вписанията гр. Плевен вх.рег.№. 16.07.2011г., акт № том дело
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Зорница Ердановска-Главен специалист УС ..... (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2983087-29.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 22215.501.1324

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: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Площ: **2850 кв.м**

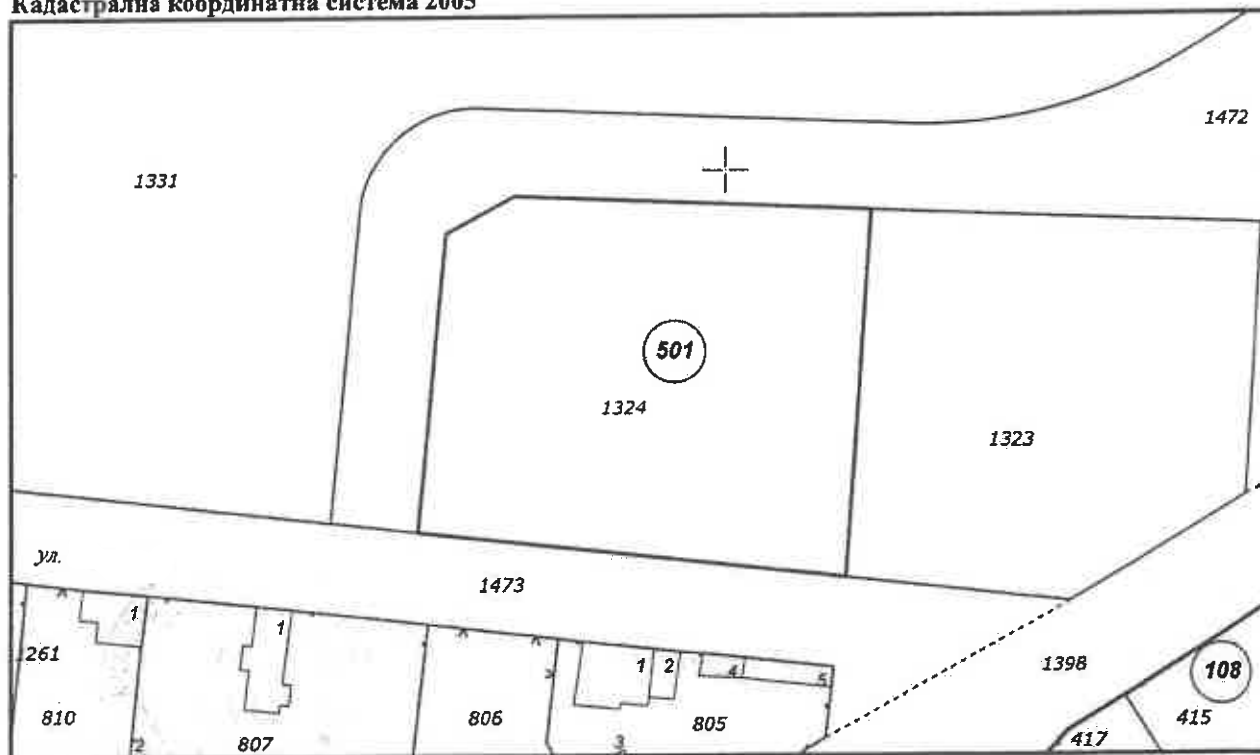
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид производствен, складов обект**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 33, парцел: XXXIX**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 22215.501.1473, 22215.501.1472, 22215.501.1323

Собственици по данни от КРНИ:

, **Община Долна Митрополия**

Скица №15-2983087-29.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-843241-27.10.2025 г.

Код за достъп: f85bd5d27c37





площ 2850 кв. м от правото на собственост

Акт за общинска собственост № том рег. , дело от 06.07.2011г., вписан в

Служба по вписванията гр. Плевен

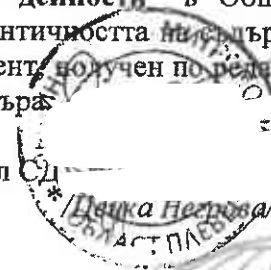
Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

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

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



Скица №15-2983087-29.10.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-843241-27.10.2025 г.  
Код за достъп: f85bd5d27c37

CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
29.10.2025 02:22:16



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

Изх. № 6503044321 / 09.02.2026 г.  
РНУ: 2e51ed06-2248-45c6-9106-6b0f205d10d5

### 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 № 6503F1334, находящ се в 5855 гр.ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ ул. планоснимачен номер ..... от ..... квартал 33, УПИ парцел 39 одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот 22215.501.1324 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 22215.501.1324	2 850,00			1.00	7832.60 €	7832.60 €
					15319.23 лв.	15319.23 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 7832.60 € / 15319.23 лв. словом: СЕДЕМ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ПЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЛЕВА И 23 СТОТИНКИ

за собственика е: 7832.60 € / 15319.23 лв. словом: СЕДЕМ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ПЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЛЕВА И 23 СТОТИНКИ

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
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ - собственик		Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2026 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на

принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).  
Настоящото се издава по искане Вх. № 6503044321/09.02.2026 г., за да послужи пред .  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ , актуални към 09.02.2026  
Г.

Подпис: .....  
Издаде: Иванчо Николов



# ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Изх. № 06-01-1163  
15.02.2026г.

Класификация на информацията  
ниво 0 (ГЛР- WHITE)

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
Получено на 15.02.2026г.  
Входящ № ДОСДМ-38  
гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ От ПОЛЯ ЦОНОВСКА КМЕТ на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

**ОТНОСНО:** Продажба на ПИ с идентификатор 56865.501.251 /номер по предходен план УПИ XXIV, кв.6/ по КККР на с.Победа, област Плевен, на основание чл.35 ал.3 от Закона за общинската собственост (ЗОС)

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С вх. № УОС-01-14-9347 от 05.12.2025г. е постъпило искане от г-жа Валентина Божинова, с адрес: гр.Плевен, обл. Плевен, жк.

за закупуване на поземлен имот с идентификатор 56865.501.251 с площ 528 кв.м. /номер по предходен план XXIV, кв.6/ по КККР на с.Победа, област Плевен /АОС № от 23.01.2026 година/.

По силата на приложените нотариални актове за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № , том н. дело от 1989 год. и нотариален акт № , том н. дело от 1996 год., сградите построени в горепосочения поземлен имот са собственост на г-жа Валентина Божинова.

Като собственик на законно построените 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 **4 185,90 € (четири хиляди сто осемдесет и пет евро и деветдесет евроцента) без ДДС** - сума облагаема с ДДС на основание чл. 45, ал.5, т.1 от ЗДДС.

Данъчната оценка на имота, съгласно удостоверение изх. № 6503044231 от 06.02.2026 година, издадено на основание чл. 264, ал.1 от Данъчно-осигурителен процесуален кодекс (ДОПК) е в размер на **542,90 € (петстотин четиридесет и две евро и деветдесет евроцента)**.

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 56865.501.251 с площ 528 кв.м. /номер по предходен план XXIV, кв.6/ по КККР на с.Победа, област Плевен /АОС № от 23.01.2026 година/ на г-жа Валентина Божинова, с адрес: гр.Плевен, обл. Плевен, жк. – като

собственик на законно построени в имота сгради по силата на приложените нотариални актове за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане, именно нот. акт № , том н. дело от 1989 год. и нот. акт № том н. дело от 1996 година.

2. Определя пазарна цена за продажба на описания в т.1 имот, в размер **4 185,90 €** (четири хиляди сто осемдесет и пет евро и деветдесет евроцента) 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 528 кв.м.,**  
**отреден за ниско жилищно застрояване,**  
**с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ, с**  
**площ от 163 кв.м,**  
**в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56865.501.251**  
**по КК и КР на**  
**с.ПОБЕДА, община Долна Митрополия,**  
**област Плевен**

**Пазарна стойност: 4 185,90 EUR**  
**(четири хиляди сто осемдесет и пет евро и**  
**деветдесет евроцента.)**  
**или 7,93 EUR/кв.м.**

**Стойността съответства на: 8 186,90 лв.**  
**15,51 лв./кв.м.**

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 11.02.2026 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 **528 кв.м**, отреден за ниско жилищно застрояване, с **ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ** от 163 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **56865.501.251** по КККР на с.Победа, община Долна Митрополия, област Плевен.

### 1.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: Сийка [ ] Топова

- 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:

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 528 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 163 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56865.501.251 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:

1. Акт за частна общинска собственост № [ ] от 23.01.2026 г. на Община Долна Митрополия;
2. Скица на поземлен имот № 15-3191821-02.12.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
3. Удостоверение за Данъчна оценка с изх. № 6503044231/06.02.2026 г. на Община Долна Митрополия;
4. Искане с вх.№ УОС-01-14-9347/05.12.2025 г., във връзка с чл.35, ал.3 от ЗОС от Валентина [ ] Божинова от гр.Плевен, ЖК [ ] за закупуване на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56865.501.251 по КККР на с.Победа, община Долна Митрополия, област Плевен;
5. Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № [ ], том [ ], д. № [ ] 1989 г.;
6. Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № [ ], том [ ], д. № [ ] 1996 г.;
7. Удостоверение за наследници с изх.№ [ ] от 02.06.2025 г. от с.Победа, община Долна Митрополия;
8. Удостоверение за наследници с изх.№ [ ] от 02.12.2025 г. от с.Победа, община 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:

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, частна общинска собственост, с площ от 528 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с **ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ** от 163 кв.м, в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 56865.501.251 по КККР на с.Победа, 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 **11.02.2026 г.**

### 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 23.01.2026 г. на Община Долна Митрополия;
- Скица на поземлен имот № 15-3191821-02.12.2025 г. от СГКК гр.Плевен;
- Удостоверение за Данъчна оценка с изх. № 6503044231/06.02.2026 г. на Община Долна Митрополия;
- Искане с вх.№ УОС-01-14-9347/05.12.2025 г., във връзка с чл.35, ал.3 от ЗОС от Валентина \_\_\_\_\_ Божинова от гр.Плевен, ЖК \_\_\_\_\_ за закупуване на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56865.501.251 по КККР на с.Победа, община Долна Митрополия, област Плевен;
- Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № \_\_\_\_\_, том \_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_ 1989 г.;
- Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № \_\_\_\_\_, том \_\_\_\_\_ д. № \_\_\_\_\_ 1996 г.;
- Удостоверение за наследници с изх.№ \_\_\_\_\_ от 02.06.2025 г. от с.Победа, община Долна Митрополия;
- Удостоверение за наследници с изх.№ \_\_\_\_\_ от 02.12.2025 г. от с.Победа, 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 11.02.2026 г. едно EUR = 1.95583 лв. по фиксинга на БНБ.

### 1.12. ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ДОКЛАДА –11.02.2026 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.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;**
  - Предназначениена територията – Урбанизирана;
  - Начин на трайно ползване:ниско застрояване (до 10м.);
- Предмет на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост, с площ от 528 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с **ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ** от 163 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56865.501.251 по КККР на с.Победа, община Долна Митрополия, област Плевен;
- Издаден е Акт за частна общинска собственост № \_\_\_\_\_ от 23.01.2026 г. на Община Долна Митрополия;
- Съгласно Скица на поземлен имот № 15-3191821-02.12.2025 г. от СГКК гр.Плевен в поземлен имот с идентификатор 05013.502.251 по КК и КР на с.Победа има построени едноетажни сгради с разгъната **застроена площ 163 кв.м.**
- Представено е Искане във връзка с чл.35, ал.3 от ЗОС от Валентина Божинова от гр.Плевен, ЖК \_\_\_\_\_ за закупуване на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56865.501.251 по КККР на с.Победа, община Долна Митрополия, област Плевен;
- Представен е Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № \_\_\_\_\_, том \_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_ 1989 г.;
- Представен е Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № \_\_\_\_\_, том \_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_ 1996 г.;

- Представено е Удостоверение за наследници с изх.№ с.Победа, община Долна Митрополия;

от 02.06.2025 г. от

### 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“.

#### 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, насти 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 528 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 163 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56865.501.251 по КККР на с.Победа, 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 528 кв.м, отреден за ниско жилищно застрояване, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ от 163 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56865.501.251 по КККР на с.Победа, 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 **8,70 eur**, съответстваща на **17,02 лв./кв.м.**, както следва:

Исползвани пазарни аналози за урегулирани поземлени имоти:

Таблица № 1

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Поземлен имот с идентификатор 56865.501.251 по КККР на с.Победа	Сравнителен № 1	Сравнителен № 2	Сравнителен № 3
			с.Крушовене община Долна Митрополия, област Плевен	с.Горна Митрополия, община Долна Митрополия, област Плевен
Източник на Информацията: <a href="http://imot.bg">imot.bg</a>		<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r169502414652502-prodava-partsel-oblast-pleven-s-krushovene">https://www.imot.bg/obiava-1r169502414652502-prodava-partsel-oblast-pleven-s-krushovene</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r172728522126433-prodava-partsel-oblast-pleven-s-gorna-mitropoliya">https://www.imot.bg/obiava-1r172728522126433-prodava-partsel-oblast-pleven-s-gorna-mitropoliya</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r174177109102644-prodava-partsel-oblast-pleven-s-gorna-mitropoliya">https://www.imot.bg/obiava-1r174177109102644-prodava-partsel-oblast-pleven-s-gorna-mitropoliya</a>
Офертна цена eur		4500	15000	10500
Офертна цена лв.		8801,24	29337,45	20536,22
Площ кв.м	528	700	1210	1039
Еур/кв.м		9,16 еур/кв.м	9,16 еур/кв.м	9,16 еур/кв.м
лв./кв.м		17,96 лв./кв.м	18,62 лв./кв.м	6,85 лв./кв.м
Дата на оферта		15.01.2026 г.	04.02.2026 г.	08.02.2026 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 еур./кв.м.	8,70 еур/кв.м	5,50 еур/кв.м	10,60 еур/кв.м	8,64 еур/кв.м
Приравнена цена лв./кв.м.	17,02 лв./кв.м	10,76 лв./кв.м	20,73 лв./кв.м	16,90 лв./кв.м

При извършеното конкретно проучване на пазара на имоти и сделките понастоящем в района на оценявания, средната пазарна цена е 8,70 еур/кв.м, съответстващи на 17,01 лв./кв.м.

### СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

ТАБЛИЦА № 2

№	Показатели	мярка	Резултат еур	Резултат лв.
1	2	3	4	5
1.	Урегулиран поземлен имот	кв.м.	528	528
2.	Паз.цена на 1 кв.м	eur /лв./кв.м.	8,70	17,02
4.	Стойност по Сравнителен метод	eur/лв.	4 593,60	8 984,30

Пазарна стойност на дворното място е подробно показана в Таблица №1 и Таблица №2 е 4 593,60 еур, съответстващо на 8 984,30 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:

$$\text{Цопс} = \text{П} \times 0.25 \times \text{Цз} \times \text{кор} \left( 1 + \frac{F}{2S} \right) = \text{П} \times 0,25 \times 8,70 \text{ eur/кв.м} \times 1,00 \times \left( 1 + \frac{163}{1056} \right) =$$

= 163 кв.м. 0,25 x 8,70 eur /кв.м X 1,00 X 1,11 = 407,70 eur или 797,40 лв.,  
както следва:

№	Показатели	мярка	Резултат	
			eur	лв.
1.	РЗП	кв.м.	163	163
2.	Пазарна стойност по аналози	евро/лв./кв.м.	8,70	17,02
3.	Коефициент		0,25	0,25
4.	Коеф.за местопол.		1,00	1,00
5.	Коеф.за ефект.застрояване		1,15	1,15
6.	Право на строеж	евро/лв	407,70	797,40
7.	Право на строеж	евро/ лв./кв.м.	2,50	4,89

Пазарната стойност на отстъпеното възмездно право на строеж, с площ от 163 кв.м върху частна общинска земя в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56865.501.251 по КК и КР на с.Победа е **407,70 eur**, съответстващи на **797,40 лв.**

**5.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**  
**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, частна общинска собственост , с площ 528 кв.м.**  
**в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 56865.501.251 по КК и КР на с.ПОБЕДА,**  
**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: **4 185,90 eur, съответстващо на 8 186,90 лв.,** както следва:

**Таблица № 4**

№	Показатели	мярка	Резултат	
			eur	лв.
1.	Площ на поземлен имот с идентификатор 05013.502.251 по КК и КР на с.Победа	кв.м.	528	528
2.	Пазарна стойност на УПИ	eur/лв.	4593,60	8984,30
4.	Отстъпено право на строеж	eur/лв.	407,70	797,40
5.	<b>Пазарна стойност на УПИ</b>	<b>eur/лв.</b>	<b>4 185,90</b>	<b>8186,90</b>
6.	<b>Пазарна стойност на 1 кв.м.</b>	<b>eur/лв.</b>	<b>7,93</b>	<b>15,51</b>

Пазарната стойност на **ЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с ОТСТЪПЕНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО на СТРОЕЖ** за жилищно строителство, находящ се в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 56865.501.251 по КК и КР на с.Победа, съгласно Таблица № 4 е в размер на **4 185,90 eur, съответстваща на 8 186,90 лв.,**

***Пазарна стойност: 4 185,90 EUR***

***(четири хиляди сто осемдесет и пет евро и деветдесет евроцента.)***

***или 7,93 EUR/кв.м.***

***Стойността съответства на: 8 186,90 лв.***

***15,51 лв./кв.м.***

**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 11.02.2026 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, 11.02.2026 г.



Вх. 721

Служба по вписванията гр. Плевен



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

Актул.  
Актул. №  
Партидна книга: том \_\_\_\_\_ стр. \_\_\_\_\_  
Имотна партида \_\_\_\_\_



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: .

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	23.01.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.58, ал.5 и чл.59, ал.1 от ЗОС, Заповед № РД-14-1 от 16.01.2026г. на Областен управител на област Плевен за отписване на имота от актовете книги за държавна собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 56865.501.251 /пет, шест, осем, шест, пет, точка, пет, нула, едно, точка, две, пет, едно/ 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 № 15-3191821 от 02.12.2025 година. Адрес на поземлен имот: с.Победа, ул. Площ 528.00 кв.м. /петстотин двадесет и осем квадратни метра/ Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (10m) Предишен идентификатор: няма Номер по предходен план: квартал: 6, парцел: XXIV
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с.Победа, кад. район 501, пл.№251
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор №№ 56865.501.249, 56865.501.413, 56865.501.253, 56865.501.252
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	542,90 €

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № /27.09.1967 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Йорданка Гилова - Старши специалист СД <span style="float: right;">(Подпис)</span>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



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

Изх. № 6503044231 / 06.02.2026 г.  
РНУ: 311faba6-18d6-4836-8004-395bf4b99c75

### 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 № 6503Н25967, находящ се в 5873 с.ПОБЕДА ул. планоснимачен номер ..... от ..... квартал 6, УПИ парцел 24 одобрен през 1953 г. , идентификатор на поземления имот 56865.501.251 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 56865.501.251	528,00			1/1	542.90 €	542.90 €
					1061.82 лв.	1061.82 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 542.90 € / 1061.82 лв. словом: ПЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 90 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ШЕСТДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 82 СТОТИНКИ

за собственика е: 542.90 € / 1061.82 лв. словом: ПЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 90 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ШЕСТДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 82 СТОТИНКИ

данъчната оценка за ползвателите на:

Обект	стойност €	стойност лв.
Земя идентификатор: 56865.501.251	542,90	1 061,82

е 542.90 € / 1061.82 лв. словом: ПЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 90 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ШЕСТДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 82 СТОТИНКИ

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
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ - собственик		Няма непогасени задължения
ВАЛЕНТИНА . БОЖИНОВА - собственик / ползвател		Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2026 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).  
Настоящото се издава по искане Вх. № 6503044231/23.01.2026 г., за да послужи пред .  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ , актуални към 06.02.2026  
г.

Подпис: ...  
Издава: Ивайло Николов



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3191821-02.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **56865.501.251**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Победа, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен, одобрени със Заповед №РД-18-188/30.11.2023 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. Победа, ул.**

Площ: **528 кв.м**

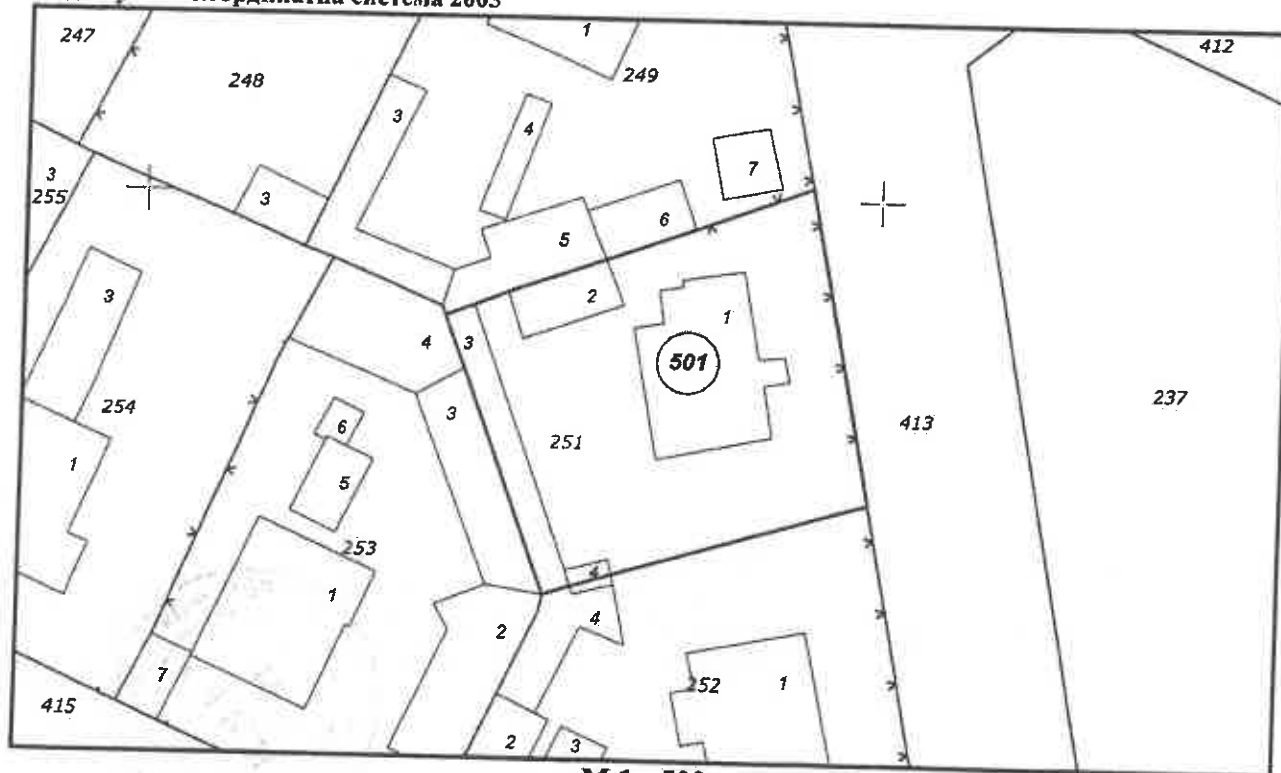
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 6, парцел: XXIV**

Кадастрална координатна система **2005**



М 1 : 500

Съседни: **56865.501.249, 56865.501.413, 56865.501.253, 56865.501.252**

Собственици по данни от КРНИ:

**Няма данни**

Скица №15-3191821-02.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-952275-02.12.2025 г.

Код за достъп: 326b743e51bf





Носители на вещи и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

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

**Сгради, които попадат върху имота:**

1. Сграда 56865.501.251.1: застроена площ 92 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

**Жилищна сграда - еднофамилна**

2. Сграда 56865.501.251.2: застроена площ 24 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване

3. Сграда 56865.501.251.3: застроена площ 42 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

**Селскостопанска сграда**

4. Сграда 56865.501.251.4: застроена площ 5 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

**Селскостопанска сграда**

**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, изпратен по реда на чл.55 от ЗКИР, чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра

Началник Отдел



Скица №15-3191821-02.12.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-952275-02.12.2025 г.  
Код за достъп: 326b743e51bf

CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
02.12.2025 11:55:39



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

### **СТАНОВИЩЕ**

от инж. Венцислав

Василев началник отдел „ТСУ“ към община Долна  
Митрополия

**Относно: Градоустройствен статут на недвижим имот, общинска собственост представляващ поземлен имот (ПИ) 56865.501.251 (УПИ XXIV, кв. 6) по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР) на с. Победа, 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 56865.501.251 по кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР), на с. Победа, община Долна Митрополия.
2. **Собственост** – ПИ 56865.501.251 е частна общинска собственост с АОС № /30.01.2026 година, том , дело от 2026г. Собствеността е вписана в Службата по вписванията гр. Плевен.
3. **Местоположение** – ПИ 56865.501.251 се намира в строителните граници на с. Победа. Съгласно Заповед РД -02-14-2021/14.08.2012г. село Победа е селище от VI функционален тип а община Долна Митрополия е община от IV функционален тип
4. **Застрояване** – ПИ 56865.501.251 е застроен с:
  - a. жилищна сграда;
  - b. Друг вид сграда за обитаване
  - c. селскостопанска сграда ;
  - d. селскостопанска сграда;
5. **Действащ план** – с. Победа има регулационен план одобрен със Заповед № 2865/02.05.1953 година и Кадастрална карта и кадастрални регистри одобрени с Заповед № РД -18-188/30.11.2023 на изпълнителния директор на АГКК. За селището няма изработен застроителен план.
6. **Съседни имоти** – ПИ 56865.501.251 граничи :
  - на север – ПИ 56865.501.249;
  - на изток – ПИ 56865.501.413;
  - на юг – ПИ 56865.501.252;
  - на запад –ПИ 56865.501.253;
7. **Функционално предназначение** – ПИ 56865.501.251 е с предназначение за „Ниско жилищно строителство“ до 10 м и се ползва по предназначение.

Съставил:

/ инж. В.Василев/

дата: 10.02.2026г.

До  
Кмета на Община  
Долна Митрополия

Вх.№. 400-01-14-9342  
05.12.2025г

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

Валентина..... от ..... Банцинова.....  
от гр./с/ Плевен..... ул. Н.К. тел.....  
от името на.....

/в случай на упълномощаване/

**Госпожо Цоновска,**

На основание..... Нотариален акт.....  
/нотариален акт, договор за отстъпено право на строеж/

притежавам..... 4 градини..... построени в  
/описва се вида на сградите/

общинско дворно място, съставляващо УПИ..... с площ..... кв.м., в квартал.....  
идентификатор № 56865.501.251..... по плана на гр./с/ Плевен г......

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. 05.12.2025 г.  
Гр.Долна Митрополия

Подпис на заявителя:.....



ЛИНА [REDACTED] ИВАНОВА като и осигуря нормален и спокоен живот, който е водил до сега, докато е жива.

Пробирателката ВЕЛИКА [REDACTED] ИВАНОВА заяви, че се съгласява и приема горепосоченото задължение спрямо майка си ВЕЛИКА [REDACTED] ИВАНОВА.

Цената на имота е 2 494/два хиляди четиристотин педесет и четири/лева, видно от Удостоверение № [REDACTED] /89 год. на Кметството с. Победа, Лев. област.

При съставянето на нотариалния акт след като се уверих, че прехвърлителката е собственица на имота и че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих този нотариален акт, който прочетох на страните и след одобрението му се подписа от тях и мен-нотариуса.

При съставянето на нот. акт се представиха следните писм. доказателства: Договор за продажба на недвижимост от 12.XI.1986г. на ОБЩ.НС с. Победа, Лев. област, Удостоверение № [REDACTED] /1989 год., Списък № 94/89 год., Декларации за семейно и имотно състояние на страните, Декларации по чл. 45 от В.Д.В., Възбелка от ДК гр. Плевен.

ПРЕХВЪРНИТЕЛ: [REDACTED]

ПРОБИРАТЕЛ: [REDACTED]



Вх. рег. № .....

На парт.  
книга

том .....

стр. ....

Място за лепене на марки

Върху 16.800 лв.  
 Такса по Зак. г. м.  
 1% = 168  
 общо = 16.968  
 м.р. = 70.50  
 Всичко 2.034.10 лв.  
 № 142/60-199

### НОТАРИАЛЕН АКТ

#### ЗА ПРЕХВЪР ЛЯНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ СРЕЩУ ЗАПЪЖЕНИЕ ЗА ИЗПЪЛКА И ГЛЕДАНЕ

№ ..... том ..... гело ..... аог .....

На вторн февруари 1996 г. /хилята девестотин деведесет и шеста година / при мен Росица Илиева нотариус при Плевенския районен съд, в канцеларията ми в гр. Плевен се явиха: НАЧКО АНАЧОВ, от с. Победа, Ловешка област, с ЕГН-....., от една страна; наричен за краткост ПРЕХВЪРНИТЕЛ и от друга - БАЛЕНТИНА БОЖИНОВА, от гр. Плевен, и.к. .... с ЕГН-....., наричен за краткост ПРЕХВЪРНАТА, и след като се уверих в тяхната самоналичност и дееспособност, съдире ми заведеха, че сключват следния договор:

1. НАЧКО АНАЧОВ прехвърля на БАЛЕНТИНА БОЖИНОВА следния свой собствен недвижим имот: ДЛГНА ИЖИЯ, застроена на 32/тридесет и два кв.м. в дворно място, цялото от 530/петстотин и тридесет кв.м., представляващо успоредно право място, нация XXIV/двасот и четвърти в стр. № 6/шести по плана № с. ПОБЕДА, Ловешка област, с отстъпено право на строеж върху първонорменно място, при съсети на двора на улица Методи Алексиев; Мargarit Флоренс и Веселина Колев, срещу с е д ъ л ж е н и е т о на БАЛЕНТИНА БОЖИНОВА да поеме грижите по ИЗПЪЛКАТА И ГЛЕДАНЕТО на НАЧКО АНАЧОВ, като му осигури спокоен и нормален живот, такъв, какъвто е бил досега и докато е жив. Возонета позаря дана на имота по т.1 е 16800 лв. /шестстотин и осемстотин лева/, съгласно удостоверение № ..... /10.01.1996 г. на Община-Долна митрополия.

2. БАЛЕНТИНА БОЖИНОВА заяви, че е съгласна и п р и е м а прехвърления недвижим имот, подробно описан в т. 1 на настоящия договор, от НАЧКО АНАЧОВ, срещу задължението, да поеме грижите по ИЗПЪЛКАТА И ГЛЕДАНЕТО му, като му осигури спокоен и нормален живот, такъв, какъвто е бил досега и докато е жив.

След като се уверих, че прехвърлятелът е собственик на имота, както и че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих настоящия нотариален акт в два еднообразни екземпляра. Акта

се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен, нотариуса при Плевенския районен съд. Първият екземпляр се покрени в актовата книга на съда, а вторият се предаде на приобретателя.

За съставяне на материалния акт се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1. Нотариален акт-Е... том... /1995 г. на нотариуса при Плевенския районен съд; 2. Техническа скица на имота-У-203/10.01.1996 г. на община-гр. Долна Митрополия; 3. Удостоверение за базисната пазарна цена на имота-У-102/10.01.1996 г. на същата община; 4. Удостоверение, че имотът не е зърнастен-У-187/24.01.1996 г. на община-Долна Митрополия; 5. 2 бр. декларации от страните по отношение за гражданство, семейно и имотен състояние; 6. Разписки за внасяне държавно и нотариална такси.

ПРЕХЪРЛИТЕЛ:

ПРИОБРЕТАТЕЛ:

НОТАРИУСЪТ





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Населено място/ район **С.ПОБЕДА**  
Община **ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ**  
Област **ПЛЕВЕН**

Изх.№

Дата: **02.06.2025** г.  
ден, месец, година

### УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: **ВЕЛИНА** **ИВАНОВА**  
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане:

е със семейно положение: Починал/а на:  
ден, месец, година

Акт за смърт № \_\_\_\_\_, съставен в: **С.ПОБЕДА** **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.	ВАЛЕНТИНА БОЖИНОВА ПЛЕВЕН ПЛЕВЕН ГР.ПЛЕВЕН		ДЪЩЕРЯ	—
2.	ТИНКА ПЕТКОВА- ПЛЕВЕН ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ С.ПОБЕДА УЛ		ДЪЩЕРЯ	

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението  
Длъжностно лице: **ДЕНИЦА ПАНТАЛЕВА**

Подпис и п/





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район С.ПОБЕДА

Община ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

Област ПЛЕВЕН

Изх.№

Дата: 02.12.2025 г.

ден, месец, година

### УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: **ТИНКА** **ПЕТКОВА**  
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане:

е със семейно положение: Починал/а на: ,  
ден, месец, година

Акт за смърт № , съставен в: **С.ПОБЕДА** **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.	ВЕЛИНА ИВАНОВА		МАЙКА	
ПЛЕВЕН ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ С.ПОБЕДА УЛ. .				
1.1	ВАЛЕНТИНА БОЖИНОВА		ДЪЩЕРЯ	---
ПЛЕВЕН ПЛЕВЕН ГР.ПЛЕВЕН .				

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

Длъжностно лице: **ЛИЗИЦА ПАНТАЛЕВА**

И...

Подпис и печат:

