



ОБЩИНА БЕЛЕНЕ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ОБЩИНА - БЕЛЕНЕ
Изм. № 09-00-88
Дата 08.10.2025 г.

Общински съвет-гр.Белене
Получено на 08.10.2025 г.
Вх.№ 246 Дело№.....

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.БЕЛЕНЕ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ МИЛЕН ПАВЛОВ ДУЛЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛЕНЕ

ОТНОСНО: Приемане решение за отдаване под наем на недвижим имот – публична общинска собственост, след провеждане на публичен търг по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС) и Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от Закона на общинска собственост (ЗОС)

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно Акт за публична общинска собственост (АПОС) с № 3215/ 08.07.2025 година, вписан в Службата по вписванията – гр. Левски Община Белене е собственик на Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 03366.602.1253 с площ 916,0 кв.м, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м) по КККР на гр. Белене, а по ЗРП на града - квартал 155, УПИ XVI.

Имотът с Решение № 77/ 18.09.2025 година на Общински съвет – Белене е включен в Годишната програма за разпореждане с общински имоти през 2025 година, приета с Решение № 5/ 04.02.2025 година на Общински съвет – Белене в **Раздел Втори, точка III** със съдържание: **“III. Списък на общински имоти (без имоти от ОПФ), собственост на Община Белене, предназначени за отдаване под наем, право на ползване, право на управление и продажба по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс или без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Закона за насърчаване на инвестициите (ЗНИ) и Закона за общинската собственост (ЗОС) през бюджетна 2025 година“** под номер 47 от него.

Същият е незастроен и не се използва както за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, така и за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение.

В тази връзка е постъпила Молба с вх.№ 94-00-815/ 01.07.2025г. от Милен Господинов от гр.Белене до кмета на Община Белене за ползване на Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 03366.602.1253 с площ 916,0 кв.м, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м) по КККР на гр. Белене, а по ЗРП на града - квартал 155, УПИ XVI за лични нужди, без извършване на строителни дейности.

Вследствие на извършеното от общинската администрация съпоставяне на необходимите разходи за стопанисването му и ползите, които този имот би донесъл при отдаването му под наем, се налага извод, че е налице необходимост от промяна в досегашния му начин на управление. Община Белене няма предвидени средства в бюджета си за извършване на дейности, необходими за привеждане на имота в добро състояние и поддържането му, поради което ръководството ѝ счита за целесъобразно същият да бъде предложен за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг. По този начин ще бъде обезпечена поддръжката на имота, ще бъде стимулирана частната инициатива на гражданите и ще се реализират приходи в общинския бюджет.

Отдаването на имота под наем е допустимо, съгласно чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 18, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

Изготвен е доклад за пазарна оценка за отдаване под наем на имота от лицензиран оценител на недвижими имоти "ХЕМУС КОНСУЛТ" ЕООД – гр.Троян (Сертификат за оценителска правоспособност от Камарата на независимите оценители). Посочената в него пазарна цена за **отдаване под наем** на Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 03366.602.1253 с площ 916,0 кв.м, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м) по КККР на гр. Белене, а по ЗРП на града - квартал 155, УПИ XVI, актуван с Акт за публична общинска собственост (АПОС) с № 3215/ 08.07.2025 година, вписан в Службата по вписванията – гр. Левски е в размер на 180,0 лева (сто и осемдесет лева и 0 стотинки)/ месец без ДДС или 92,03 евро (деветдесет и две евро и 03 евроцента)/ месец без ДДС.

Предвид на гореизложеното, предлагам Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 7 от ЗОС и чл. 18 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от Закона на общинска собственост **открива** процедура за отдаване под наем на Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 03366.602.1253 с площ 916,0 кв.м, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м) по КККР на гр. Белене, а по ЗРП на града - квартал 155, УПИ XVI, актуван с Акт за публична общинска собственост (АПОС) с № 3215/ 08.07.2025 година, вписан в Службата по вписванията – гр.Левски.

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 7 от ЗОС и ал. 8 и чл. 18 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от Закона на общинска собственост **приема** доклада на лицензияния оценител за изготвена пазарна наемна цена на имота в размер на 180,0 лева (сто и осемдесет лева и 0 стотинки)/ месец без ДДС/ 92,03 евро (деветдесет и две евро и 03 евроцента)/ месец без ДДС.

3. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от ЗОС и чл. 18 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от Закона на общинска собственост **дава съгласие** за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за отдаване под наем на имота за срок от 10 (десет) години и **определя** начална тръжна цена в размер на **180,0 лева (сто и осемдесет лева и 0 стотинки)/ месец без ДДС/ 92,03 евро (деветдесет и две евро и 03 евроцента)/ месец без ДДС** (начислява се ДДС съгласно чл.45, ал.5, т.1 от ЗДДС).

4. **Възлага** на кмета на Община Белене да извърши всички необходими правни и фактически действия за законосъобразното провеждане на процедурата.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

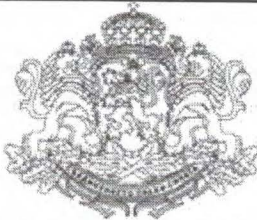
1. Препис на АПОС.
2. Препис на скица на имота.
3. Препис на Молба с вх.№ 94-00-815/ 01.07.2025г.
4. Оценка от лицензиран оценител.
5. Проект на договор за отдаване под наем.

МИЛЕН ДУЛЕВ
Кмет на Община Белене



СЪГЛАСУВАЛ ЮРИСТ: _____
/Ирина Чоранова/

пп/пп



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

28-вх. 1485

Служба по вписванията гр. Левски

Вх. рег. № 1485 29. 07. 2025 г.

Акт № 66 том IV / дело № 860 / 2025 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида 101194

Д.Т. _____ кв. № _____ / 20 _____ г.

Съдия по вписванията _____

ОБЩИНА Белене

ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Милен Павлов Дулев

(име, презиме и фамилия)



А К Т № 3215
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	08-07-2025
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1, ал.3 и ал.4 от Закона за общинската собственост (ЗОС)
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 03366.602.1253 с площ 916 кв. м., вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м) по КККР на гр. Белене, а по ЗРП на града - квартал 155, УПИ XVI.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Плевен, Община Белене, гр.Белене, Поземлен имот с идентификатор 03366.602.1253 по КККР на града
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север: поземлен имот 03366.602.1478; Изток: поземлен имот 03366.602.1252, поземлен имот 03366.602.1285 и поземлен имот 03366.602.1286; Юг: поземлен имот 03366.602.1199; Запад: поземлен имот 03366.602.1320 и поземлен имот 03366.602.1199;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	4105,50 лева

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост с № 1867/ 25.08.2003 г.
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Пламен Славчев Петров - Гл. експерт "ОС"	
ПОДПИС: /	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	



Изх. № 6501017766 / 03.07.2025 г.
РНУ: 67d36e3c-d9f1-40b3-8677-f7a39edf92b7

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА БЕЛЕНЕ

ЕИК по БУЛСТАТ 000413579

Адрес за кореспонденция
ул. БЪЛГАРИЯ № 35, гр. БЕЛЕНЕ 5930

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 5930 гр.БЕЛЕНЕ , кадастрален номер 03366.602.1253 от 2007 квартал 155, УПИ парцел XVI одобрен през 1988 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	916,00		1/1	4 105,50	4 105,50

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 4105.50 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СТО И ПЕТ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 4105.50 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СТО И ПЕТ ЛВ. И 50 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6501017766/03.07.2025 г., за да послужи пред Служба по вписвания - гр.Левски
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА БЕЛЕНЕ , актуални към 03.07.2025 г.

Подпис:
Издава: Изабела Зия Ферадова



ОБЩИНА - БЕЛЕНЕ
Вх. № 97-00-815
Дата 01.07. 2025 г.

80

Кмета на
Община Белене

Монба

ош Милен Ангелов Господинов
жители на гр. Белене с адрес
гр. Белене ул. А. Каравелов 1
ЕГН , тел.

Уважаеми Т-н Дурев,

Проявявам интерес към наемането на
общински поземлен имот с инд.
03366.602.1253 с площ 916 м² по
кадастрална карта на гр. Белене

В тази връзка, моля да организирате
публичен тор за отдаване на имота за
срок от 10 години или по време осмотра
моля писмено да бъде уведомен за
ващото решение

Дата
01.07.2025.

с уважение!

Милен Господинов



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2918653-21.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 03366.602.1253

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Белене**, общ. **Белене**, обл. **Плевен**, одобрени със **Заповед №РД-18-58/24.09.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

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

Адрес на поземления имот: **гр. Белене, ул. ДУНАВ**

Площ: **916 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **-**, квартал: **155**, парцел: **XVI**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: 03366.602.1252, 03366.602.1478, 03366.602.1285, 03366.602.1286, 03366.602.1199, 03366.602.1320

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-2918653-21.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-826898-21.10.2025 г.
Код за достъп: a0164621492c

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *J. Георгиев*

Дата: *21.10.2025г.* Подпис: *[Signature]*





000413579, ОБЩИНА БЕЛЕНЕ

Ид. част 1/1, площ 916 кв. м от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 66, том 4, рег. 1487, дело 860 от 29.07.2025г., вписан в

Служба по вписванията гр.Левски

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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



Скица №15-2918653-21.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-826898-21.10.2025 г.

Код за достъп: a0164621492c

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
21.10.2025 16:35:41



ДОГОВОР

№ _____

Днес, 202.. год. в гр.Белене, Плевенска област, се сключи настоящия договор за наем между Община Белене, гр.Белене, ул."България" №35, представлявана от **Кмета – Милен Павлов Дулев** и **Гл.счетоводител – Мая Здравкова Терзиева**, БУЛСТАТ 000413579, наричани за краткост по-долу **"НАЕМОДАТЕЛ"** от една страна и, наричан за краткост по-долу **"НАЕМАТЕЛ"** от друга страна, на основание

Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** предоставя на **"НАЕМАТЕЛЯ"** Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 03366.602.1253 с площ 916,0 кв.м, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м) по КККР на гр. Белене, а по ЗРП на града - квартал 155, УПИ XVI, актуван с Акт за публична общинска собственост (АПОС) с № 3215/ 08.07.2025 година, вписан в Службата по вписванията – гр.Левски за временно и възмездно ползване.

Граници и съсед:

Север: поземлен имот 03366.602.1478;

Изток: поземлен имот 03366.602.1252, поземлен имот 03366.602.1285 и поземлен имот 03366.602.1286;

Юг: поземлен имот 03366.602.1199;

Запад: поземлен имот 03366.602.1320 и поземлен имот 03366.602.1199.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

1. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** предоставя на **"НАЕМАТЕЛЯ"** имота посочен по-горе в състоянието в което се намира в момента.

Предаването и приемането се извършва с протокол-опис за състоянието.

2. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** не отговаря за недостатъците на имота, за които **"НАЕМАТЕЛЯ"** е знаел или е могъл да узнае при сключване на договора.

3. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** получава наемната цена съгласно уговорените в договора условия и срокове.

4. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** има право да актуализира наемната цена в началото на всяка година, съобразно инфлацията обявена от НСИ за предходната година.

5. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** има право да актуализира наемната цена при всяко изменение на нормативните актове.

6. Договорът се вписва в Служба по вписванията – гр.Левски.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

1. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен да стопанисва имота с грижата на добър стопанин.
2. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен да уведоми **“НАЕМОДАТЕЛЯ”** **незабавно** при нанесени щети на имота от пожари и природни бедствия.
3. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен да заплаща определения наем на **“НАЕМОДАТЕЛЯ”** при условия и срокове, уговорени в този договор.
4. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** заплаща такса за вписване в размер на 0,1 на сто от сумата на наема за срока на договора, но не по-малко от 10 /десет/ лева, при сключване на договора.
5. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен да обезщети **“НАЕМОДАТЕЛЯ”** за вредите, причинени по време на ползването на имота.
6. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** се задължава да използва имота съобразно неговото предназначение.
7. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** няма право да пренаема част или целия имот на трети лица.
8. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** се задължава да не ползва наетия обект за забранени от закона действия.
9. При прекратяване на договора за наем **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен да освободи имота и да го предаде в състояние не по-лошо от това, в което го е получил.
При напускането се съставя протокол, подписан от двете страни, в който се отразява състоянието на имота.

IV. ЦЕНИ И ПЛАЩАНИЯ

1. **“НАЕМОДАТЕЛЯТ”** предоставя на **“НАЕМАТЕЛЯ”** имота, предмет на договора срещу месечен наем в размер налева без ДДС, (словом/евро без ДДС (словом) илилева с включен ДДС, (словом)/ евро с включен ДДС (словом), платим до всяко 30 /тридесето/ число на месеца в каса ЦАО на Общината или по сметка IBAN: BG74 STSA 9300 8459 4547 00, BIC: STSA BGSF, код 44 41 00 в Банка ДСК ЕАД.
2. **“НАЕМОДАТЕЛЯТ”** получава наема на всяко 30 /тридесето/ число на месеца.

V. СРОК НА ДОГОВОРА

1. Срокът за който се предоставя имота е 10 (десет) години.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И САНКЦИИ

1. Наемното правоотношение може да се прекрати:
 - а). поради неплащане на наемната цена за повече от 3 /три/ месеца;
 - б). поради лошо стопанисване;
 - в). с изтичане на срока на договора;
2. Всяка от страните може да прекрати договора, като отправи 30-дневно предизвестие до другата страна.
3. При неизплащане на 3 /три/ последователни вноски от наема договора може да се счита прекратен по право.
4. В 5 /пет/ дневен срок **“НАЕМАТЕЛЯТ”** освобождава имота. При отказ се счита, че **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е извършил действия на самоуправство. Специалист от “ОС” с комисия назначена от кмета на общината, съставя протокол за отговорно пазене за срок от 3 /три/ дни на стоково материалните ценности в имота. След изтичането му Общината не носи отговорност за тяхното опазване или погиване.

5. При неизпълнение клаузите на договора неизправната страна дължи на изправната лихва в размер на законната лихва плюс 8 % неустойка върху дължимия наем.

VII. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Всички изменения и допълнения по настоящия договор са валидни тогава, когато са направени в писмена форма и са подписани от страните.

2. За неуредени отношения по договора се прилагат клаузите на ЗЗД.

3. Страните по договора решават всички спорове по взаимно споразумение, а при невъзможност по съдебен ред.

Настоящият договор се състави в три еднообразни екземпляра.

НАЕМОДАТЕЛ:

НАЕМАТЕЛ:

КМЕТ : _____
/Милен Дулев/

/...../

ГЛ.СЧЕТОВОДИТЕЛ : _____
/Мая Терзиева/

СЪГЛАСУВАЛ ЮРИСТ : _____
/Ирина Чоранова//

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

***за определяне на месечна наемна цена за отдаване под наем на обект –
ПИ с идентификатор 03366.602.1253 с площ от 916 кв.м.,
находящ се в гр. Белене, ул. „Дунав“, общ. Белене,
собственост на Община Белене
№ 24 09 10 01***

Септември 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. Описание на заданието.....	2
1.2. Ограничителни условия.....	2
1.3. Информационни източници	3
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	4
2.1. Местоположение.....	4
2.2. Правен статут	4
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ	4
3.1. Описание на метода – Основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имота и стойността на месечния наем.	4
3.2. Определяне на месечната наемна стойност.....	5
3.2.1. Определяне на пазарната стойност на обекта	5
3.2. 2. Определяне на месечната наемна стойност.....	6
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ МЕСЕЧНАТА НАЕМНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	7
4.1. Описание на метода	7
4.2. Определяне на месечната наемна стойност.....	8
5. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	9

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Нот. акт за публична общинска собственост №3215 от 08.07.2025г.;
2. Скица № 15-1099232/ 02.07.2025г.;
3. Удостоверение за ДО с Изх.№6501017766/ 03.07.2025г.;
4. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот - ПИ с идентификатор 03366.602.1253 с площ от 916 кв.м., находящ се в гр. Белене, ул. „Дунав“, общ. Белене, собственост на Община Белене.

Възложител: Община Белене

Оценител: Цанко Спасовски - вписан в регистъра на независимите оценители

Цел на оценката: Определяне месечна наемна цена за отдаване под наем на недвижимия имот.

Използвани методи на оценка:

- Капитализиране на бъдещите приходи от наем - определена посредством съотношение на методите:
 1. Амортизирана възстановителна стойност и
 2. Метод на посредственото сравнение (използвани са аналози за продажба);
- Метода на посредственото сравнение (използвани са аналози за наем).

Дата на оценката: 29.09.2025 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

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

- Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители, настоящия Доклад е подпечатан с личния печат на оценителя и е подписан собственоръчно от него.
- Оценителският доклад е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде размножаван и предоставян на трети лица без разрешение на Възложителя.
- Съгласно чл.6 ал.3 на ЗНО, оценката представлява становище на независимият оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условия на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.
- Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуалната собственост.
- Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от последващи /бъдещи/ събития.
- Оценителя не може да предоставят на трети лица информация свързана с данните и резултатите от настоящата оценка, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закона или нарочни пълномощия.

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на обекта на оценка и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

- Предоставената за нуждите на оценката информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на извършваната оценка.

- Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6 ал.3 от ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или евентуална частичност.

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания актив, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.

- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.

- Удостоверяването на притежаваната от оценителя професионална компетентност се установява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се установи чрез данните, които се съдържат в информационната база на публичния регистър на КНОБ, достъпен на интернет адрес: <http://www.ciab.bg>

- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ, при липса на рязка промяна в макроикономическата среда.

1.3. Информационни източници

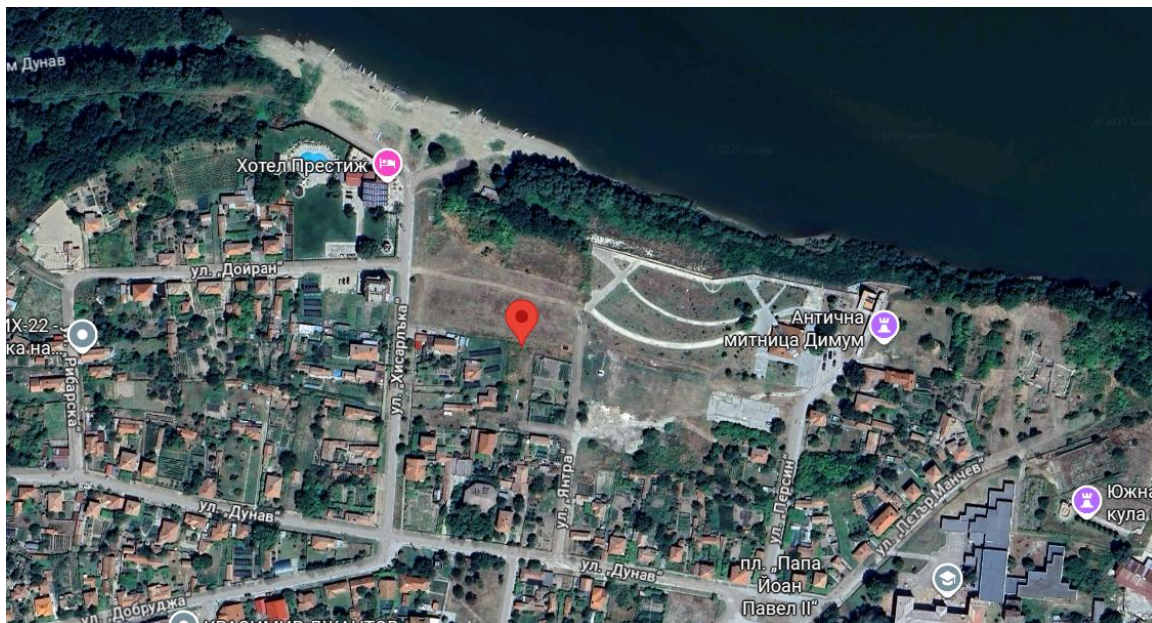
Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Нот. акт за публична общинска собственост №3215 от 08.07.2025г.;
- Скица № 15-1099232/ 02.07.2025г.;
- Удостоверение за ДО с Изх.№6501017766/ 03.07.2025г.;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството”, “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Информация за пазара на наеми на подобни обекти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният обект: ПИ с идентификатор 03366.602.1253 с площ от 916 кв.м., находящ се в гр. Белене, ул. „Дунав“, общ. Белене.



2.2. Правен статут

Собственик на обекта е Община Белене, съгласно предоставените нормативни документи.

2.3. Характеристики

След извършен оглед на оценявания обект и запознаване с предоставената документация, оценителският екип определи параметри на оценяваните обекти:

ПИ с идентификатор 03366.602.1253:

- Площ - 916 кв.м.;
- Вид територия - Урбанизирана;
- НТП - Ниско застрояване (до 10м.).

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ

3.1. Описание на метода – Основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имота и стойността на месечния наем.

Резултатът от оценка на обекта, представлява месечна наемна стойност, която се получава на базата на оценката на пазарна стойност на обекта и очакваната бъдеща доходност от него. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на пазарна стойност на обекта;
- Определяне на нормата на капитализация.
- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на сградата и нормата на капитализация.
- Изчисляване на чистия годишен приход от наем на обекта.

- Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за поддържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка.
- Определяне на brutния годишен приход.
- Определяне на brutния месечен приход.

3.2. Определяне на месечната наемна стойност

3.2.1. Определяне на пазарната стойност на обекта

Пазарната стойност на обекта е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Методът на посредственото сравнение има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Изборът на тези показатели до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

В настоящата оценка е използвана информация от imot.bg, която е приложена в доклада. Избрания сайт е предпочетен, тъй като обхваща всички населени места в България, позволява филтриране на обявите по отделни критерии и в него се съдържат обяви както на Агенции за недвижими имоти от цялата страна, така и обяви на частни потребители. Не са използвани за сравнение извършени сделки със сходни имоти, тъй като голяма част от тях биват изповядвани на по-ниски цени, с цел спестяване на част от разходите за прехвърляне на собствеността и не отразяват реалните цени на пазара с недвижими имоти.

Направени са корекции (за предлагане, местоположение, вид и състояние и функционалност) за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

Тъй като цените са офертни, следва да се сконтират с 5-30% (коректив предлагане продажби), поради факта, че подлежат на договаряне и съществува вероятност да бъдат занижени. Коефициентът изразява отклонението на офертната цена на аналога спрямо средната цена и е съпоставим с актуалността на офертата. Коефициентите за местоположение и вид и състояние (конструкция, възраст, довършителни работи, строителни недостатъци и повреди, етажност, площ) отчитат различията на аналозите спрямо оценявания обект. При коефициент по-малък от 100 %, използвания аналог е с по-добри пазарни характеристики по отношение на местоположение и вид и състояние. При коефициент по-голям от 100 %, използвания аналог е с по-лоши пазарни характеристики по отношение на местоположение и вид и състояние.

№	Описание	Офертна	Коректив	Коефициент	Коефициент	Коефициент	Коефициент	Цена	Площ	Стойност
	на	цена	коректив	Коефициент	Коефициент	Коефициент	Коефициент	Цена	Площ	Стойност
	аналога	(лв.)	предлагане	местопо-	вид и	предна-	за	коригирана	земя	на ПИ
			продажби	ложение	състояние	значение	площ	(лв.)		(лв./кв.м)
1	област Плевен, гр. Белене	70 410	80%	100%	100%	100%	105%	59 144	2150,00	27,51
2	област Плевен, с. Българене	46 940	80%	105%	95%	100%	105%	39 331	1450,00	27,12
3	област Плевен, с. Обнова	16 000	80%	130%	100%	100%	100%	16 640	700,00	23,77

Осреднена пазарна стойност на кв.м.	26,13 лв
Площ на от ПИ (кв.м.)	916,00
Пазарна стойност по метода на посредственото сравнение	23 940 лв.
Пазарна стойност по метода на посредственото сравнение	12 240 лв.

Пазарната стойност (при продажба), определена по метода на посредственото сравнение на ПИ с идентификатор 03366.602.1253 с площ от 916 кв.м., находящ се в гр. Белене, ул. „Дунав“, общ. Белене, към датата на оценката е:

23 940 лв.

3.2. 2. Определяне на месечната наемна стойност

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Пазарна стойност на имота	лв.	23 940,00
2	Норма на капитализация	%	6%
3	Множител		0,94340
4	Чист годишен приход	лв.	1 436
5	Разходи за стопанисване	%	5
6	Брутен годишен приход	лв.	1 512
7	Месечна наемна цена	лв.	126,00
8	Месечна наемна цена	EUR	64,00

Пазарната месечна наемна стойност, определена по метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем на ПИ с идентификатор 03366.602.1253 с площ от 916 кв.м., находящ се в гр. Белене, ул. „Дунав“, общ. Белене, към датата на оценката е:

126 лв.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ МЕСЕЧНАТА НАЕМНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

4.1. Описание на метода

Методът на посредственото сравнение има за цел определяне стойността на месечната наемна стойност въз основа на цената на месечните наеми на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на наемите на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата наемна цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени сделки или информация за предлагане на наеми на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на наема на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за наема на оценявания и за еталонния имот.

В настоящата оценка е използвана информация от imot.bg, която е приложена в доклада. Избрания сайт е предпочетен, тъй като обхваща всички населени места в България, позволява филтриране на обявите по отделни критерии и в него се съдържат обяви както на Агенции за недвижими имоти от цялата страна, така и обяви на частни потребители. Не са използвани за сравнение извършени сделки със сходни имоти, тъй като голяма част от тях биват изповядвани на по-ниски цени, с цел спестяване на част от разходите за прехвърляне на собствеността и не отразяват реалните цени на пазара с недвижими имоти.

Направени са корекции (за предлагане, местоположение, вид и състояние и функционалност) за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

Тъй като цените са офертни, следва да се сконтират с 5-20% (коректив предлагане продажби), поради факта, че подлежат на договаряне и съществува вероятност да бъдат занижени. Коефициентът изразява отклонението на офертната цена на аналога спрямо средната цена и е съпоставим с актуалността на офертата. Коефициентите за местоположение и вид и състояние (конструкция, възраст, довършителни работи, строителни недостатъци и повреди, етажност, площ) отчитат различията на аналозите спрямо оценявания обект. При коефициент по-малък от 100 %, използвания аналог е с по-добри пазарни характеристики по отношение на местоположение и вид и състояние. При коефициент по-голям от 100 %, използвания аналог е с по-лоши пазарни характеристики по отношение на местоположение и вид и състояние.

За да се определи пазарната наемна стойност на оценявания обект са извършени корекции за местоположение, за пазарна реализация на пазарните аналози, за вид и състояни и функционалност.

4.2.Определяне на месечната наемна стойност

№	Описание на аналога	Офертна цена (лв.)	Коректив предлагане продажби	Коефициент местоположение	Коефициент вид и състояние	Коефициент площ	Цена коригирана (лв.)	Площ обект (кв.м)	Стойност на земята (лв./кв.м)
1	област Плевен, гр. Левски	600	80%	85%	95%	105%	407	1500	0,27
2	област Плевен, с. Брестовец	1 000	80%	100%	100%	107%	856	2500	0,34
3	гр. Свищов	1 800	80%	60%	50%	50%	216	320	0,68

Осреднена пазарна стойност на кв.м.	0,43 лв
Площ на от ПИ (кв.м.)	916,00
Пазарна стойност по метода на посредственото сравнение	394 лв.
Пазарна стойност по метода на посредственото сравнение	€ 201

Пазарната месечна наемна стойност, определена по метод на посредственото сравнение на недвижим имот: ПИ с идентификатор 03366.602.1253 с площ от 916 кв.м., находящ се в гр. Белене, ул. „Дунав“, общ. Белене, към датата на оценката е:

394 лв.

5. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности.

Крайната оценка на обекта представлява стойност, претеглена от резултатите получени по двата метода. Предвид спецификата на обекта и пазарната конюнктура, оценителският екип предлага теглови коефициенти на оценките на базата на Метода на посредственото сравнение и метода на Капитализиране на бъдещите приходи от наем, съответно: 0.80: 0.20. Получената по този начин крайна оценка на пазарната месечна наемна стойност, към датата на оценката на обект:

	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Теглови коефициент
1.	Метод на капитализиране на бъдещите парични приходи от наеми	126,00 лв	€ 64,00	0,8
2.	Метод на посредственото сравнение	394,00 лв	€ 201,00	0,2

	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна месечна наемна стойност	180 лв	€ 92,03	1.95583

*Всички стойности са без вкл. ДДС.



Експерт- оценител:.....

Цанко Найденов Спасовски

Сертификат № 100100473/14 декември 2009 г.

От Камара на независимите оценители



За „Хемус Консулт“ ЕООД -град Троян:.....

Цанко Спасовски- управител

Сертификат № 905700051 /25 май 2023 г.

за оценителска правоспособност на Дружеството

От Камара на независимите оценители

Септември 2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ