



ОБЩИНА БЕЛЕНЕ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ДО

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.БЕЛЕНЕ**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от МИЛЕН ПАВЛОВ ДУЛЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛЕНЕ

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Белене е собственик на **част** от втори етаж на АДМИНИСТРАТИВНО - ТЪРГОВСКА СГРАДА, находяща се в с.Татари, община Белене, УПИ XIII-241, стр.кв.32 по плана на селото.

Сградата е масивна, с монолитна конструкция, покрива е скатен, с дървена конструкция, покрит с керемиди; външни стени-тухлени зидове, измазани с вароциментова мазилка; вътрешни стени - с латекс; подове - с паркет, дървена дограма; наличие на ел. и телефонна инсталация; добро състояние, ползва се по предназначение; полезна площ помещения, включително фойето – 175,66 кв.м. Обектът се състои от:

а/ обособени пет административни помещения и фойе:

- две канцеларии преходни в югоизточната част на етажа с полезна площ съответно 17,0 кв.м и 14,70 кв.м.

- заседателна зала със северно изложение с полезна площ 48,0 кв.м.

- две канцеларии с южно изложение с полезна площ съответно 12,60 кв.м и 12,60 кв.м.

- фойе обособено към гореописаните канцеларии с полезна площ 26,40 кв.м.

б/ три административни помещения:

- канцелария с южно изложение с полезна площ 19,20 кв.м.

- канцелария с южно изложение № 8 с полезна площ 13,76 кв.м.

- канцелария със северно изложение № 9 с полезна площ 11,40 кв.м.

Целият имот е актуван с Акт за публична общинска собственост (АПОС) с № 2593/ 24.01.2006 година.

Община Белене, след проведен публичен търг през 2015 година е отдала 2 канцеларии (офиси) в сградата за срок от 10 (десет) календарни години, както следва:

- канцелария с южно изложение №8 с полезна площ 13,76 кв.м, с наемател “ФЕРМЕР – 2003“ ЕООД - гр.Свищов с договор №184/ 25.08.2015 година.

- канцелария със северно изложение №9 с полезна площ 11,40 кв.м, с наемател ЗЕМЕДЕЛСКИ ПРОИЗВОДИТЕЛ (ЗП) РОСЕН ЙОРДАНОВ КИРИЛОВ с договор №191/ 15.09.2015 година.

Наемните отношения и по двата договора изтичат на 31.08.2025 година.

Досегашните наематели са декларирали пред Община Белене интерес за бъдещо ползване на тези имоти за офиси. Двата имота (офиси) са свободни нежилищни помещения по смисъла на чл.14, ал.7 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл.18 от Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл.8, ал.2 от Закона на общинска собственост (ЗОС) и не са необходими в момента за функциониране на кметската администрация на местно ниво.

В тази връзка е изготвена пазарна оценка за отдаване под наем на тези помещения за приемане от Общински съвет – Белене от лицензиран оценител на имоти и вещи ”ХЕМУС КОНСУЛТ” ЕООД – гр.Троян, представлявано от Цанко Спасовски (Сертификат за оценителска правоспособност от Камарата на независимите оценители), след провеждане на публичен търг, в размер както следва:

- За канцелария с южно изложение № 8 с полезна площ 13,76 кв.м - 74,0 лева/ месец без ДДС (седемдесет и четири лева и 0 стотинки) или 88,80 лева/ месец с включен ДДС (осемдесет и осем лева и 80 стотинки).

- За канцелария със северно изложение № 9 с полезна площ 11,40 кв.м - 63,0 лева/ месец без ДДС (шестдесет и три лева и 0 стотинки) или 75,60 лева/ месец с включен ДДС (седемдесет и пет лева и 60 стотинки).

Предвид 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 изменение и допълнение на Наредба 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 части от имоти – публична общинска собственост, находящи се в с.Татари, община Белене, УПИ XIII-241, стр.кв.32 по плана на селото, както следва:

- канцелария с южно изложение № 8 с полезна площ 13,76 кв.м.

- канцелария със северно изложение № 9 с полезна площ 11,40 кв.м.

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 изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл.8, ал.2 от Закона на общинска собственост **приема** доклада на лицензирания оценител за изготвена пазарна наемна цена в размер, както следва:

- За канцелария с южно изложение № 8 с полезна площ 13,76 кв.м - 74,0 лева/ месец без ДДС (седемдесет и четири лева и 0 стотинки) или 88,80 лева/ месец с включен ДДС (осемдесет и осем лева и 80 стотинки).

- За канцелария със северно изложение № 9 с полезна площ 11,40 кв.м - 63,0 лева/ месец без ДДС (шестдесет и три лева и 0 стотинки) или 75,60 лева/ месец с включен ДДС (седемдесет и пет лева и 60 стотинки).

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 изменение и допълнение на Наредба 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 за срок от 10 (десет) години и **определя** начална тръжна цена за имотите в размер, както следва:

- За канцелария с южно изложение № 8 с полезна площ 13,76 кв.м - **74,0 лева/ месец без ДДС (седемдесет и четири лева и 0 стотинки) или 88,80 лева/ месец с включен ДДС (осемдесет и осем лева и 80 стотинки).**

- За канцелария със северно изложение № 9 с полезна площ 11,40 кв.м - **63,0 лева/ месец без ДДС (шестдесет и три лева и 0 стотинки) или 75,60 лева/ месец с включен ДДС (седемдесет и пет лева и 60 стотинки).**

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. Оценка от лицензиран оценител.
4. Проект на договор за отдаване под наем.

МИЛЕН ДУЛЕВ

Кмет на Община Белене

СЪГЛАСУВАЛ ЮРИСТ: _____
/Ирина Чоранова/

пп/пп

Приложение 1

Разпределение на част от втория етаж на Административно търговска сграда
в с.Татари

ИСТОК



- канцелария / № 1/ в югоизточната част – с полезна площ съответно 17 кв.м.
- канцелария / № 2/ - 14 7кв м
- заседателна зала със северно изложение / №3/ – с полезна площ 48кв.м.
- канцелария / № 4/ южно изложение – с полезна площ 12,6 кв.м.
- канцелария / № 5/ южно изложение – с полезна площ 12,6 кв.м.
- фойе обособено към гореописаните канцеларии / №6/– с полезна площ 26,4кв.м.
- канцелария /№7/ - с южно изложение – с полезна площ 19,2кв.м.
- канцелария /№8/ - с южно изложение – с полезна площ 13,76кв.м.
- канцелария /№9/ - със северно изложение – с полезна площ 11,4кв.м.

Приложение № 1 към чл. 2, т. 1 и чл. 3

(Попр. - ДВ, бр. 82 от 2005 г.)

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА БЕЛЕНЕ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕНСКА

УТВЪРЖДАВАМ: ..
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ПЕТЪР ИЛИЕВ ДУЛЕВ
(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
(име, презиме и фамилия)

А К Т №2593

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.01.2006 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Постановление за възлагане на недвижим имот 120055/2004/000330/20.01.2006 год. на МФ - АДВ – гр.Русе, чл.34, ал.2 и чл.58 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Част от втори етаж на АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКА СГРАДА – част от втори етаж на двуетажна адм.-търг.сграда, находяща в УПИ XIII-241, стр.кв.32 по плана на с.Татари; Продължава вж.точка 13
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с.Татари, община Белене, УПИ XIII-241, стр.кв.32 по плана на селото
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север: УПИ XIII, стр.кв.32 ”За поща и магазини на РПК” Изток: улица Юг: улица Запад: УПИ XIII, стр.кв.32 ”За поща и магазини на РПК”
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	държавата

(попр. - ДВ, бр. 82 от 2005 г.) гръб (втора страница)

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	

11. УЧРЕДЕНИ ИЛИ ВЪЗНИКНАЛИ ОГРАНИЧЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж.ПЛАМЕН СЛАВЧЕВ ПЕТРОВ –
ГЛЕКСПЕРТ "ОС"

(ПОДПИС))

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Продължение от точка 3:

Сградата е масивна, с монолитна носеща конструкция, покрива е скатен, с дървена конструкция, покрит с керемиди; външни стени-тухлени зидове, измазани с вароциментова мазилка; вътрешни стени-с латекс; подове –с паркет; дървена дограма; наличие на ел. И телефонна инсталация; добро състояние, ползва се по предназначение; полезна площ помещения включително фойайето – 175.66 кв.м; обекта се състои от:

а/ обособени пет административни помещения и фойайе:

- две канцеларии /№1 и №2 от приложената скица/ преходни в югоизточната част на етажа с полезна площ съответно 17,00 кв.м и 14,70 кв.м.

- заседателна зала със северно изложение /№3 съгласно приложената скица/ с полезна площ 48,00 кв.м.

- две канцеларии с южно изложение /№4 и №5 съгласно приложената скица/ с полезна площ съответно 12,60 кв.м и 12,60 кв.м.

- фойайе обособено към гореописаните канцеларии /№6 съгласно приложената скица/ с полезна площ 26,40 кв.м.

б/ три административни помещения:

- канцелария /№7 съгласно приложената скица/ с южно изложение с полезна площ 19,20 кв.м.

- канцелария /№8 съгласно приложената скица/ с южно изложение с полезна площ 13,76 кв.м.

- канцелария /№9 съгласно приложената скица/ със северно изложение с полезна площ 11,40 кв.м.

2593

ОБЩИНА БЕЛЕНЕ

Скица № 33.....

на урегулиран поземлен имот XIII-241 в кв. 32
 по плана на гр.(с.) Татари
 марка 1: 1000

за ОС!



Имота е записан на общински - обоеното
 (част от втори етаж)

по нот. акт №

такса осв. лв. квит. № служебно

Мястото заема 175,66 м² (обоеното)

Отчуждава се

Остава

Придава се

Вс. урегулирано

Кадастрален план одобрен със
 заповед № 183/1992 г.Регулационен план одобрен със
 заповед № 183/1992 г.

Копирал: Г. М. Младенова

Изчислил:

Забележка:

Проверил:

гр. Белене

дата 23.01.2006 г.

МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ
АГЕНЦИЯ ЗА ДЪРЖАВНИ ВЗЕМАНИЯ
РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ – ГР.РУСЕ

г-н Пл. Петров, и
за сведение
отражаване!
20.01.2006 г.

Изх.№ 12055/2004/000330/20.01.2006 г.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ЗА ВЪЗЛАГАНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ
12055/2004/000330/20.01.2006 г.

Днес, 20.01.2006 г., подписаната ВЕРА СВЕТОСЛАВОВА ТОДОРОВА - публичен изпълнител при Регионална дирекция - Русе на Агенцията за държавни вземания, (с месторабота ИРМ - Плевен), в канцеларията ми в гр. Плевен, ПЛЕВЕН, бул. Дойран 160, ет.6, стая 610, като взех предвид, че по изпълнително дело № 12055/2004 г. по описа на същата дирекция, за изнесени на търг с тайно наддаване на 09.01.2006 г., недвижим имот с № 13 – част от втори етаж от административно-търговска сграда с начална тръжна цена 14 336,00 лв./четирнадесет хиляди триста тридесет и шест лв./, с направено най-високо наддавателно предложение 14 350,00 лв./четирнадесет хиляди триста и петдесет лв./, наоходяща се в с.Татари, общ.Белене, собственост на длъжника:

ЗКПУ“ЗЕМЯ”С.ТАТАРИ, номер от НДР 1150003438, БУЛСТАТ 824127409, данъчен адрес: с.Татари, общ.Белене, представлявано от Любомир Костов Любенов

за купувач на същите, след като внесе продажната цена с банково бордеро от 12.01.2006 г., съгласно чл. 252 от ДОПК с Протокол № 12055/2004/000284/09.01.2006 г. е обявен:

ОБЩИНА БЕЛЕНЕ, БУЛСТАТ 000413579 Ю

адрес: гр.Белене, ул.България № 35

на основание чл. 253 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс,

ПОСТАНОВИХ:

ВЪЗЛАГАМ на ОБЩИНА БЕЛЕНЕ, БУЛСТАТ 000413579 Ю

следния **НЕДВИЖИМ ИМОТ:**

1.Част от втори етаж на АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКА СГРАДА - част от втори етаж на двуетажна адм.-търг.сграда, наоходяща се в УПИ № XIII – 241, кв.32 по плана на с.Татари; сградата е масивна, с монолитна носеща конструкция, покрива е скатен, с дървена конструкция, покрит с керемиди; външни стени – тухлени зидове, измазани с вароциментова мазилка; въгрешни стени – с латекс; подове – с паркет; дървена дограма; наличие на ел. и телефонна инсталации; добро

състояние, ползва се по предназначение; полезна площ помещения включително фойето – 175,66 кв.м.; обекта се състои от:

а/ обособени пет административни помещения и фойе:

-две канцеларии / №1 и №2 от приложената скица/ преходни в югоизточната част на етаж с полезна площ съответно 17 кв.м. и 14,7 кв.м.;

-заседателна зала със северно изложение /№3 съгласно приложената скица/ - с полезна площ 48 кв.м.

-две канцеларии с южно изложение /№4 и №5 съгласно приложената скица / с полезна площ съответно 12,6 кв.м. и 12,6 кв.м.

-фойе обособено към гореописаните канцеларии /№6 съгласно приложената скица / - с полезна площ 26,4 кв.м.;

б/ три административни помещения:

-канцелария /№7 съгласно приложената скица / - с южно изложение с полезна площ 19,2 кв.м.

-канцелария /№8 съгласно приложената скица / - с южно изложение с полезна площ 13,76 кв.м.

-канцелария/№9 съгласно приложената скица / - със северно изложение с полезна площ 11,4 кв.м.

намираща се в центъра на с.Татари, за сумата от 14 350,00 лв./ четиринадесет хиляди триста и петдесет лв./.

Имотът се продава такъв, какъвто е в момента на продажбата и купувачът не може да претендира за недостатъци на закупения имот.

Собствеността преминава върху купувача от датата на постановлението.

Публичен изпълнител:

/ ВЕРА СВЕТОСЛАВОВА ТОДОРОВА /





ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА БЕЛЕНЕ
5930 гр.БЕЛЕНЕ ул.БЪЛГАРИЯ № 35

Изх. № 6501017716 / 09.06.2025 г.
РНУ: df9f1c85-4928-44bf-8c8f-9a728c533413

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 5934 с.ТАТАРИ , кадастрален номер 241 от 1992 квартал 32, УПИ парцел XIII одобрен през 1992 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
Други нежилни обекти идентификатор:	11,40		1/1	219,40	219,40

данъчната оценка на гореописания имот е: 219.40 лв. словом
ДВЕТА И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 219.40 лв. словом
ДВЕТА И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6501017716/09.06.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-ЛЕВСКИ И ОБЩНСКИ СЪВЕТ - БЕЛЕНЕ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА БЕЛЕНЕ , актуални към 09.06.2025 г.

Подпис:

Издаде: Николай Първанов





ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА БЕЛЕНЕ
5930 гр.БЕЛЕНЕ ул.БЪЛГАРИЯ N: 35

Изх. № 6501017714 / 09.06.2025 г.
РНУ: 086195ae-dddc-48ad-b742-ab694034f547

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 5934 с.ТАТАРИ , кадастрален номер 241 от 1992 квартал 32, УПИ парцел XII одобрен през 1992 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
Други нежилни обекти идентификатор:	13,76		1/1	264,80	264,80

данъчната оценка на гореописания имот е: 264.80 лв. словом
ДВЕТА ШЕСТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 264.80 лв. словом
ДВЕТА ШЕСТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 80 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6501017714/09.06.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-ЛЕВСКИ И ОБЩИНСКИ СЪВЕТ -БЕЛЕНЕ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА БЕЛЕНЕ , актуални към 09.06.2025 г.

Подпис:

Издаде: Николай Иванов



ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

*за определяне на месечна наемната цена на
офис №8 със застроена площ от 13,76 кв.м. и
офис №9 със застроена площ от 11,40 кв.м.,
находящи се на втори етаж в административно - търговска сграда в
с. Татари, обл. Плевен, общ. Белене*

Идентиф. № 25 06 10 01

юни 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
2.3. Технико икономически характеристики	4
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ	5
3.1. Описание на метода – Основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имота и стойността на месечния наем.	5
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.....	8
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ МЕСЕЧНАТА НАЕМНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ.....	9
4.1. Описание на метода	9
1.2. Определяне на месечната наемна стойност	10
5. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	11

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Акт за публична общинска собственост №2593 от 24.01.2006 г.;
2. Скица №33 от 23.01.2006 г.;
3. Постановление за възлагане на недвижим имот
12055/2004/000330/20.01.2006г.;
4. Удостоверение за данъчна оценка с Изх.№6501017716/09.06.2025г.;
- Удостоверение за данъчна оценка с Изх.№6501017714/09.06.2025г.;
5. Снимков материал;
6. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката определяне на месечна наемната цена на офис №8 със застроена площ от 13,76 кв.м. и офис №9 със застроена площ от 11,40 кв.м., находящи се на втори етаж в административно - търговска сграда в с. Татари, обл. Плевен, общ. Белене.

Възложител: Община Белене

Оценител: Цанко Спасовски- вписан в регистъра на независимите оценители.

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на месечния наем на обекта.

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Използвани методи на оценка:

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

Дата на оценката: 10.06.2025 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

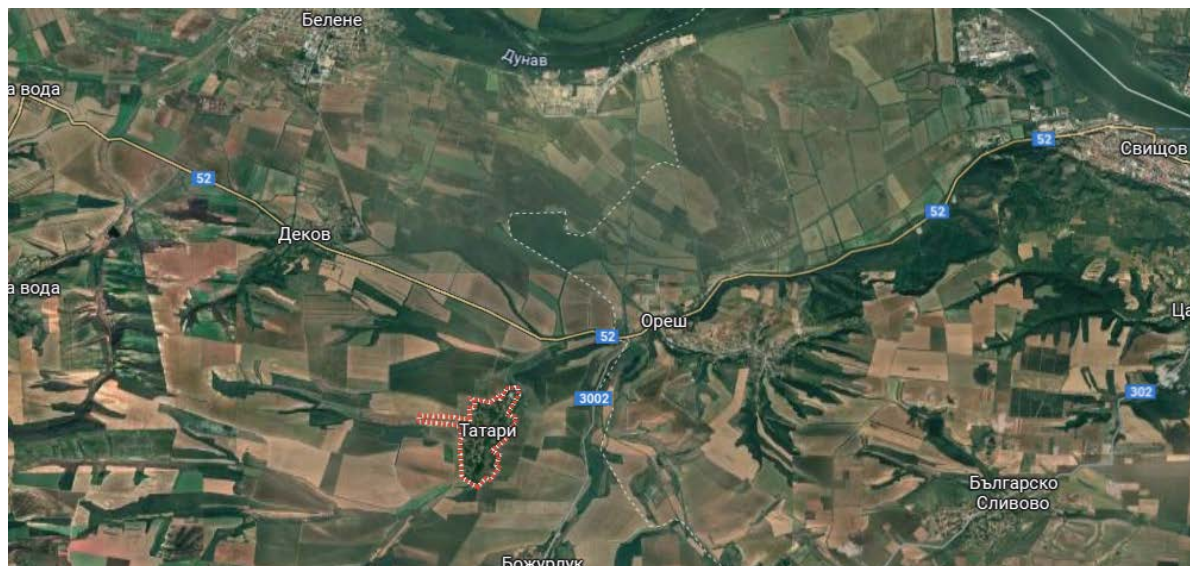
Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Акт за публична общинска собственост №2593 от 24.01.2006 г.;
- Скица №33 от 23.01.2006 г.;
- Постановление за възлагане на недвижим имот 12055/2004/000330/20.01.2006г.;
- Удостоверение за данъчна оценка с Изх.№6501017716/09.06.2025г.;
- Удостоверение за данъчна оценка с Изх.№6501017714/09.06.2025г.;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният обект се намира в с. Татари, обл. Плевен, общ. Белене.



2.2. Правен статут

Съгласно предоставените документи Община Белене е собственик на оценявания обект.

2.3. Техничко икономически характеристики

1) **Офис №8 със застроена площ от 13,76 кв.м.:**

2) **Офис №9 със застроена площ от 11,40 кв.м.:**

Довършителни работи:

- Настилки- балатум, ламинат;
- Стени- латексно боядисване;
- Таван- латексно боядисване;
- Дограма – PVC;
- офисите се намират на втори етаж.

2.4. Архитектурно - строителна част на обекта

Конструкция: масивна сграда с дървена покривна конструкция с керемиди.

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 амортизираната възстановителна стойност се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

Пазарната стойност на сградата е неговата амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване.

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

$$WM = \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * \frac{1}{2} * 100 [\%]$$

където:

WM - обезценяване в %; A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди и икономическото обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на имота, на базата на експертен оглед и налична информация.

Пазарна стойност на офис №8 със застроена площ от 13,76 кв.м. и офис №9 със застроена площ от 11,40 кв.м., находящи се на втори етаж в административно - търговска сграда в с. Татари, обл. Плевен, общ. Белене, по метода на амортизирана възстановителна стойност, към датата на оценката е:

Общи данни		Измер.	ОФИС №8 Стойност	ОФИС №9 Стойност
1	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	80	80
2	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	25	25
3	Разгъната застроена площ	кв.м.	13,76	11,40
Разходи за изграждане:		Измер.	Стойност	Стойност
4	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м	1140	1140
5	Възстановителна стойност на обекта	лв.	15 686 лв	12 996 лв
6	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	58,01%	58,01%
7	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	9 099 лв	7 539 лв
8	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	10,00%	10,00%
9	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	659 лв	546 лв
10	Икономическо обезценяване	%	10,00%	10,00%
11	Икономическо обезценяване	лв.	659 лв	546 лв
12	Стойност на имота в деня на оценка	лв.	5 270 лв	4 370 лв
13	Стойност на имота в деня на оценка	EUR	2 695 €	2 234 €

Обобщени резултати:			
№	Наименование	Площ (кв.м)	Пазарна стойност
1	ОФИС №8	13,76	5 270 лв
2	ОФИС №9	11,40	4 370 лв
Всичко:		-	9 640 лв
Всичко в EUR:			4 929 €

Пазарна стойност на офис №8 със застроена площ от 13,76 кв.м. и офис №9 със застроена площ от 11,40 кв.м., находящи се на втори етаж в административно - търговска сграда в с. Татари, обл. Плевен, общ. Белене, по метода на амортизирана възстановителна стойност, към датата на оценката е:

9 640 лв.

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 5-20% (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.

Изчисленията по *метода на посредственото сравнение* са показани в следващата таблица.

Пазарна стойност на офис №8 със застроена площ от 13,76 кв.м. и офис №9 със застроена площ от 11,40 кв.м., находящи се на втори етаж в административно - търговска сграда в с. Татарци, обл. Плевен, общ. Белене, представлява стойност по метода на посредственото сравнение, към датата на оценката е:

№	Местоположение на сравнимите имоти	Офертна цена (лв.)	Коректив предлагане продажби	Коефициент Местоположение	Коефициент вид и състояние	Коефициент за площ	Цена коригирана (лв.)	РЗП сграда (кв.м)	Стойност на сградата (лв./кв.м)
1	гр. Свищов	60 631	90%	90%	90%	105%	46 410	45	1 031,33
2	гр. Гулянци	66 498	90%	90%	80%	105%	45 245	42	1 077,27
3	гр. Свищов	28 164	90%	90%	90%	102%	20 942	24	872,59
ОСРЕДНЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 КВ.М.									993,73

Осреднена пазарна стойност на 1 кв.м застроена площ	993,73 лв
Застроена площ ОФИС №8 (кв.м)	13,76
Застроена площ ОФИС №9 (кв.м)	11,40
Коефициент за площ	1,05
Пазарна стойност (лв.)	25 570 лв

25 570 лв.

3.2. 2. Определяне на месечната наемна стойност

Пазарната месечна наемна стойност, определена по метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем на офис №8 със застроена площ от 13,76 кв.м. и офис №9 със застроена площ от 11,40 кв.м., находящи се на втори етаж в административно - търговска сграда в с. Татари, обл. Плевен, общ. Белене, към датата на оценката е:

ОФИС №8

Метод на капитализиране на бъдещите парични приходи			
№	Показател	Измер.	Стойност
1	Стойност на обекта	лв.	9 470
2	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	25
3	Норма на капитализация	%	7
4	Множител		11,654
5	Чист годишен приход	лв.	813
6	Разходи за стопанисване	%	12
7	Брутен годишен приход	лв.	923
8	Брутен месечен приход	лв.	77,00 лв
9	Брутен месечен приход	€	39,37 €

77 лв.

ОФИС №9

Метод на капитализиране на бъдещите парични приходи			
№	Показател	Измер.	Стойност
1	Стойност на обекта	лв.	8 130
2	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	25
3	Норма на капитализация	%	7
4	Множител		11,654
5	Чист годишен приход	лв.	698
6	Разходи за стопанисване	%	12
7	Брутен годишен приход	лв.	793
8	Брутен месечен приход	лв.	66,00 лв
9	Брутен месечен приход	€	33,75 €

66 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.

1.2. Определяне на месечната наемна стойност

Пазарната месечна наемна стойност, определена по метод на посредственото сравнение на офис №8 със застроена площ от 13,76 кв.м. и офис №9 със застроена площ от 11,40 кв.м., находящи се на втори етаж в административно - търговска сграда в с. Татари, обл. Плевен, общ. Белене, към датата на оценката е:

№	Местоположение на сравнимите	Офертна цена (лв.)	Коректив предлагане продажби	Коефициент местоположение	Коефициент вид и състояние	Коефициент за площ	Цена коригирана (лв.)	РЗП сграда (кв.м)	Наем на сградата (лв./кв.м)
1	гр. Долна Митрополия	300	90%	90%	95%	115%	265	60	4,42
2	гр. Свищов	300	90%	90%	95%	105%	242	45	5,39
3	гр. Свищов	220	90%	90%	95%	105%	178	33	5,39
ОСРЕДНЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 КВ.М.									5,07

Осреднена наемна стойност на 1 кв.м застроена площ	5,07 лв
Застроена площ ОФИС №8 (кв.м)	13,76
Застроена площ ОФИС №9 (кв.м)	11,40
Коефициент за площ	1,05
Пазарен наем (лв.)	130 лв
Пазарен наем (EUR)	66 €

130 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: 0.50: 0.50. Получената по този начин крайна оценка на пазарната месечна наемна стойност, към датата на оценката на обект:

	ОФИС №8			
	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Теглови коефициент
1.	Капитализиране на бъдещите приходи от наем	77 лв	€ 39	50,00%
2.	Метод на посредственото сравнение	70 лв	€ 36	50,00%

	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна стойност-месечен наем	74 лв	€ 38	1.95583

	ОФИС №9			
	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Теглови коефициент
1.	Капитализиране на бъдещите приходи от наем	66 лв	€ 34	50,00%
2.	Метод на посредственото сравнение	60 лв	€ 31	50,00%

	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна стойност-месечен наем	63 лв	€ 32	1.95583

***Всички стойности са без включен 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

Юни 2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ