



ОБЩИНА БРУСАРЦИ

3680 гр.БРУСАРЦИ, ул.„Георги Димитров“ № 85, тел. 09783 / 22-11, факс. 09783 / 29-11,
www.brusartsi.com, e-mail: brusartsi_adm@abv.bg

Изм.№ РД-01-06-15 / 22.02 2022 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГРАД БРУСАРЦИ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Наташа Михайлова Младенова – Кмет на Община Брусарци

Относно: Допълване на Годишната Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2022 г. и откриване на процедура за продажба на имот общинска собственост – свободен незастроен терен, описан в АЧОС № 2873/21.01.2022 г., съставляващ урегулиран поземлен имот /УПИ/ V /пет/, ПИ -983 – общ. в квартал 41, ул. „Александър Стамболийски“ №7, по действащия план на с. Василевци, община Брусарци с площ 5860 кв. м.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Постъпило е Заявление с вх. № УС-14-90/25.08.2021 от „Хран Еврострой“ ООД с молба да закупи общински имот - незастроен терен, описан в АЧОС № 2873/21.01.2022 г., съставляващ урегулиран поземлен имот /УПИ/ V /пет/ – общ. в квартал 41, ул. „Александър Стамболийски“ №7, ПИ №983 по действащия план на с. Василевци, община Брусарци с площ 5860 кв. м.

Данъчната оценка на имота е 18898, 50 лв. /осемнадесет хиляди осемстотин деветдесет и осем лева и петдесет стотинки/.

Имотът повече от десетилетие не се ползва по предназначение, не се поддържа, обрасъл е с растителност.

На имотът е направена пазарна оценка от лицензиран експерт оценител, която възлиза на 19 150, 00лв. (деветнадесет хиляди сто и петдесет лева) без ДДС.

Във връзка с гореизложеното предлагам на вашето внимание следния проект за РЕШЕНИЕ :

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ и по реда на чл.35, ал.1 от ЗОС, Общински съвет гр.Брусарци

РЕШИ:

1. Допълва Годишната Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2022г., приета с Решение № 194 от Протокол № 35 от 31.01.2022г. на ОбС гр. Брусарци, както следва :

В раздел I. "ПРОГНОЗА ЗА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ И НЕОБХОДИМИТЕ РАЗХОДИ, СВЪРЗАНИ С ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ" се създава нова точка 1. **Приходи от продажба на имот, общинска собственост** — незастроен терен, описан в АЧОС №2873/21.01.2022г., съставляващ урегулиран поземлен имот /УПИ/ V /пет/ – общ. в квартал 41, ул. „Александър Стамболийски“ №7, ПИ №983 по действащия план на с. Василевци, община Брусарци с площ 5860 кв. м. - **19 150,00 лв.**

2. Открива процедура за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на имот общинска собственост - незастроен терен, описан в АЧОС №2873/21.01.2022 г., съставляващ урегулиран поземлен имот /УПИ/ V /пет/ – общ. в квартал 41, ул. „Александър Стамболийски“ №7, ПИ №983 по действащия план на с. Василевци, община Брусарци с площ 5860 кв. м.

3. Определя начална тръжна цена за продажба на имота, описан в т. 2, на 19 150,00 (деветнадесет хиляди сто и петдесет) лева, без ДДС, колкото е пазарната оценка на имота.

4. Определя размер на депозита – 10% /десет процента/ от началната тръжна цена, определена в т.2.

5. Определя стъпката за наддаване на публичния търг с явно наддаване на 10% /десет процента/ от началната тръжна цена.

6. Възлага на Кмета на общината да приведе в изпълнение процедура за продажба чрез публичен търг с явно наддаване.

Приложение :

1. Копие от АЧОС № 2873/21.01.2022 г.,
2. Скица на имота.
3. Данъчна оценка;
4. Пазарна оценка;
5. Актуализирана Годишната Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2022г.

ВНОСИТЕЛ:

Наташа Михайлова Младенова
Кмет на Община Брусарци



Изготвил : 
Мл. Експерт „ОС, ПСД и К“
Десислава Кирилова

Съгласувал :
Цветан Димитров - Адвокат



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА БРУСАРЦИ, ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Наташа Михайлова Младенова
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Служба по вписванията гр. Лом
(име и фамилия)
Вх. рег. № 327, 14-03-2022
Акт № 147 том 1 / дело № / 20 г.
Частен номер: том стр.
Имотна карта
Д.Т. кв. № 20 г.
Съдия по вписванията:

А К Т № 2873
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.01.2022 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.1, ал.2, т.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Свободен незастроен терен с площ 5860 кв.м. /пет хиляди осемстотин и шестдесет кв.м./, находящ се в УПИ № V /пет/ ПИ 983 /деветстотин осемдесет и три/, кв. 41, ул. "Александър Стамболийски" №7 по действащия план на с. Василовци, общ. Брусарци.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл. Монтана, Общ. Брусарци, с. Василовци, ул. "Александър Стамболийски" 7, кв. 41, УПИ- V, ПИ -983
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - УПИ IX; Запад - улица; Юг - илица; Изток - УПИ VI-983
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	18898, 50 лв. /осемнадесет хиляди осемстотин деветдесет и осем лева и петдесет стотинки /



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ДЕСИСЛАВА КИРИЛОВА - МЛ. ЕКСПЕРТ "ОС, ПСД И К"  (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ ОБЩИНА БРУСАРЦИ, БУЛСТАТ 000320580	



ОБЩИНА БРУСАРЦИ
ТЕХНИЧЕСКА СЛУЖБА

✉ 3680 гр. Брусарци
ул. "Георги Димитров" № 85

☎ 09783 / 22-11 вътр. 111

СКИЦА № 13/18.01.2022г.

МАЩАБ 1:1000

За УПИ № V-983, квартал № 41

План на вр. /с./ Василевци

Област Монтана

Собственост на ТКЗС

съгласно документ за собственост: без документ, съгласно вписване в
разписния лист към плана;

Забележка: УПИ № V-983, квартал № 41 е с административен адрес
ул. Ал. Стамболийски № 7

Плана за регулация е утвърден със Заповед № 285/03.03.1972г. издан
със Зап. № 229/23.06.2005 г.

Площта на УПИ № V-983, квартал № 41

Изчислена по гр. данни от плана е 5860 м²

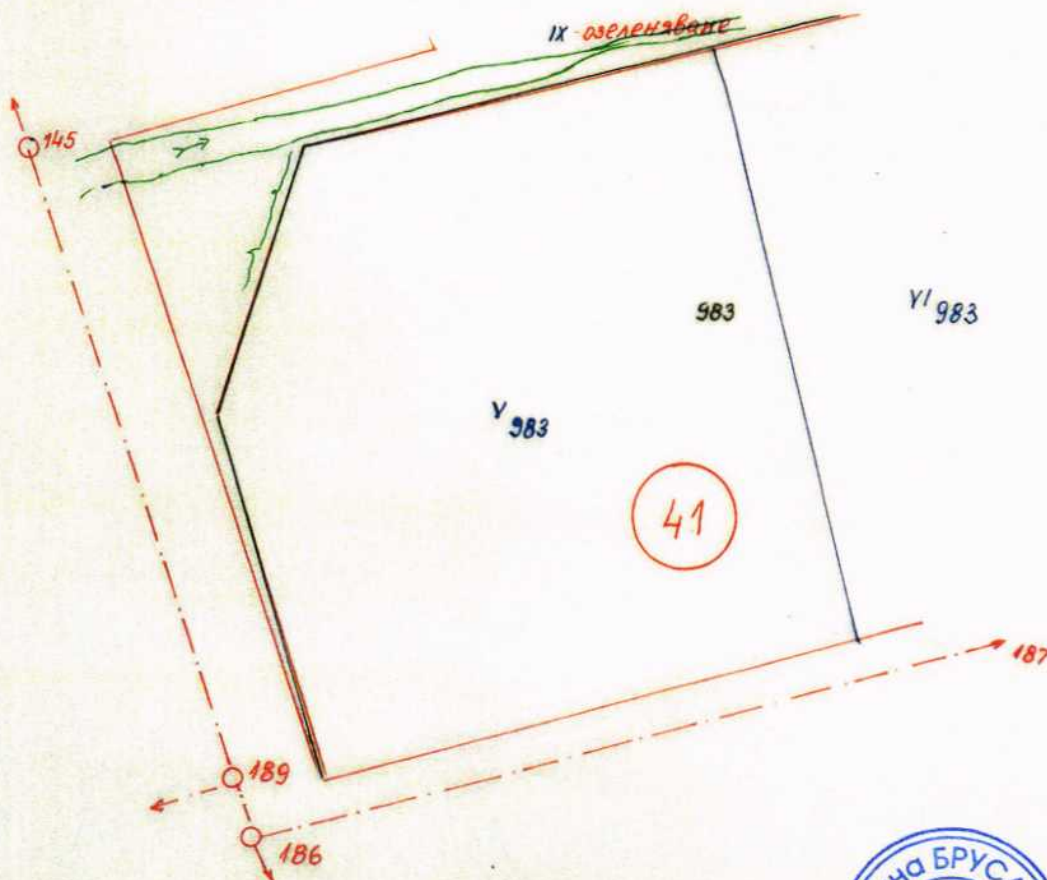
Скицата се издава по повод резолюция към вх. № УС-14.

90/25.08.2021 г. Ще послужи за служба „Общинска
собственост“

Такса — лв. платена с квитанция № /служебна/

Копирал Иванова /

Проверил П. Димитров /





ОБЩИНА БРУСАРЦИ

3680 гр.БРУСАРЦИ, ул.„Георги Димитров“ № 85, тел. 09783 / 22-11, факс. 09783 / 29-11,
www.brusartsi.com, e-mail: brusartsi_adm@abv.bg

Изх. № 30/21.01.2022

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 БРУСАРЦИ ЕГН/БУЛСТАТ: 000320580

Адрес за кореспонденция: **Общ. БРУСАРЦИ, ГР.БРУСАРЦИ, УЛ. ГЕОРГИ ДИМИТРОВ N 85**

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за:

Имот, находящ се в **БЪЛГАРИЯ, Общ. БРУСАРЦИ, С.ВАСИЛОВЦИ УЛ. АЛЕКСАНДЪР
СТАМБОЛИЙСКИ № 7**

УПИ- V , ПИ- 983, КВ.41, и представляващ право на собственост върху:

земя

данъчната оценка е: за описания имот **18898.50 лв.**

осемнадесет хиляди осемстотин деветдесет и осем лева и петдесет стотинки

за собственика

1. ОБЩИНА БРУСАРЦИ

ДО : 18898.50 (осемнадесет хиляди осемстотин деветдесет и осем лева и петдесет стотинки)

- за Земя ид. ч. 1 - 18898.50 лв., за земята - 18898.50 лв

Обща площ: 5860 кв. м

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка **удостоверявам**, че лицата –
съсобственици:



1. ОБЩИНА БРУСАРЦИ, 000320580

Няма непогасени данъчни задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2022 .Няма непогасени данъчни задължения за имота

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).

Удостоверението за данъчна оценка важи за текущата година, при условие, че няма промени в характеристиките на имота.

Настоящото се издава по повод подадено искане Вх. №ФС-02-09-20/21.01.2022, за да послужи пред КЪДЕТО Е НЕОБХОДИМО.

Изготвил:

СТЕФКА ГЕОРГИЕВА ИВАНОВА

Главен ИНСПЕКТОР



ДОКЛАД

**Обект на оценката: УПИ № V - 983, кв. № 41 по действащия план на село
Василовци, община Брусарци, област Монтана**

Местоположение: ПК 3658, гр. Василовци, общ. Брусарци, обл. Монтана

Собственик: Общинска собственост

Възложител: Община Брусарци

Дата на възлагане на
оценката:
09.02.2022 г.



Дата на доклада:
11.02.2022 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД

1. Общи данни за оценката

Възложител:	ОБЩИНА БРУСАРЦИ		
Оценител:	инж. Г. Григорова	Адрес на оценител	гр. Монтана, ул. "Антим" №1, ет.2, оф.10
		Телефон на оценителя	GSM 0887 90 99 46
Дата на огледа:	10.02.2022 година		
Дата на доклада:	11.02.2022 година		
Вид на доклада:	Пазарна оценка		

2. Обект на оценка

Наименование на обекта:	УПИ V - 983, кв. № 41 по действащия план на село Василевци, община Брусарци, област Монтана с площ 5 860 кв.м.		
Административен адрес:	с. Василевци, ул. Александър Стамболийски № 7	Собственик:	ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
Град, община, област	с. Василевци, община Брусарци, област Монтана		

3. Описание на оценявания обект

3.1. Поземлен имот: УПИ V - 983, кв. № 41 в с. Василевци

Парцел / дворно място:	с. Василевци	Площи:	
Устройствен статус/категория:	УПИ V - 983, кв. № 41	Площ по документ:	5860 м ²
Местоположение:	с. Василевци	Площ по скица:	5860 м ²
Начин на трайно ползване:	Незастроен терен	Използвана площ в оценката:	5860 м ²
Подобрения в имота:	не	Скица на имота:	№ 23 / 08.02.2022 г. на Община Брусарци
Транспортна достъпност:	добра	Други документи:	Акт за частна общинска собственост
Екологична среда:	добра		

Забележка: Площите са приети съгласно предоставените от Възложителя документи за собственост – Акт за частна общинска собственост и скица.



4. Резултати от оценката

4.1. Заключение за пазарната стойност на имота

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

към дата: 10.02.2022г.

№	Приложени методи на оценка	Тегл. к-т	Претеглена стойност	
1.	Сравнителен подход - метод на пазарните сравнения	100%	19 150 лв	9 790 €
Пазарна стойност		100%	19 150 лв	9 790 €
Средна стойност евро /кв.м 1,67				

Окончателно становище за пазарна стойност

датата на към оценката /със закръгление/: **19 150 лева или 9 790 евро.**

Срок на пазарна адекватност: шест месеца или до дата **10.08.2022 г.**

Оценител: инж. Г. Григорова - Сертификат № 1001001477/14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

Във връзка с извънредната ситуация свързана с корона вирус „2019 - nCoV – пневмония на Ухан – COVID -19“ от 13/03/2020, обявен от Световната здравна организация като „глобална пандемия“ на 11 март 2020 г., и отражението на световните финансови пазари, настоящата оценка е при следното специално допускане при „съществена несигурност при оценяването“, съгласно VPS 3 и VPGA 10 от RICS Red Book Global, както следва:

- Стойността е изведена на база индикации за пазарна информация преди 13/03/2020, въвеждане на "Извънредно положение" в Република България;

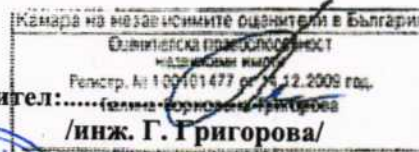
- Считаме, че можем да придадем по-малка тежест на предишни пазарни доказателства за сравнение, за да формираме мнения за стойност;

- Стойността ще бъде значително повлияна от безпрецедентния набор от обстоятелства влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда, в следствие мерките предприети от държавите в ЕС и света във връзка с корона вирус „2019-nCoV – пневмония на Ухан“;

Следователно към нашата оценка следва да се подхожда с по-ниско ниво на сигурност и да се разглежда с по-висока степен на предпазливост, отколкото обикновено. Като се има предвид неизвестното бъдещо влияние, което COVID-19 може да окаже върху пазара на недвижими имоти, ви препоръчваме да се извършва по-често преоценяване на имота/имотите.

11.02.2022г.
гр. Монтана

Оценител:
/инж. Г. Григорова/



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. **Възложител:** ОБЩИНА БРУСАРЦИ.

2. **Изпълнител:** ЕТ „СТИВ“ с оценител инж. Галина Григорова, Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100101477/14.12.2009г.

3. **Обект на оценка:** УПИ V - 983, кв. № 41 по действащия план на село Василовци, община Брусарци, област Монтана с площ 5 860 кв.м..

4. **Представени документи и източници на информация:**

- документ за собственост на недвижим имот: Акт № 2873 за частна общинска собственост от 21.01.2022г.;

- скица № 23 / 08.02.2022 г. на Община Брусарци, техническа служба;

- извършен оглед на оценявания обект;

- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.

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

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

6. **Дата на оценката /ефективна дата/:** Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността е датата на оглед: **10.02.2022 г.**

7. **Стандарти на оценяване**

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

ЧАСТ ВТОРА, Раздел Първи : Специфики при оценка на недвижими имоти /НИ/

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО) по т. 5.1, стр. 25:

Пазарна стойност - 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.

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.

Общи допускания по т. 5.2 стр. 25:

Основни допускания, касаещи конкретно правно, техническо и пазарно състояние на оценявания обект към конкретната дата на оценката, които имат основно отношение към заключението за пазарна стойност – описани като коментари в настоящата оценка.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел I на БСО т.6, стр.26 :

- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи в настоящата оценка



■ Метод на пазарните сравнения (аналози)

Ограничение на отговорността:

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

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

☑ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.

☑ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.

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

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

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. Описание на района

Василевци е село в Северозападна България. То се намира в община Брусарци, област Монтана. Село Василевци се намира в равнинна местност, пресечена от долината на река Лом, която тече южно от него. Тя прорязва равнината с висок и стръмен южен склон, покрит с широколистна гора предимно от акация, липа и цер. Включена е в екологичната мрежа от защитени европейски зони Натура 2000.

Население 1129 (15 декември 2021 г.).

Землище: 35,649 km²; Надморска височина: 72 m.; Пощенски код: 3658.;

Телефонен код: 09785;

МПС код: М.; ЕКАТТЕ: 10255.



2. Технически характеристики на имота

Местоположение – село Василевци, община Брусарци, област Монтана;

Статут на терена – УПИ V - 983, кв. № 41;

Обща площ на терена – 5 860 кв. м.;

Релеф на терена – равнинен;

Тенденции на развитието на пазарните цени на поземлените имоти: стабилизиращи;

Тенденции за развитие на района: добра;

Транспортна достъпност: добра;

Инфраструктура: изградена;

Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид: средно.

Инженерна инфраструктура:

- | | |
|--|------|
| • Водопровод в близост до имота | ■ да |
| • Канализация в близост до имота | □ не |
| • Електрозахранване в близост до имота | ■ да |
| • Топлофикация | □ не |
| • Улична мрежа пътни настилки | ■ да |
| • Охранителна с-ма | □ не |

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Екологичната обстановка е добра.

3. Описание на имота

Оценявания недвижим имот се намира в село Василевци, община Брусарци, област Монтана.

Свободен незастроен терен – УПИ V - 983, кв. № 41 по действащия план на село Василевци, с площ от 5 860 кв.м., с адрес на имота: с. Василевци, ул. Александър Стамболийски № 7, утвърден със заповед № 285/03.03.1972г., изм. със заповед № 229/23.06.2005г.. Теренът е равнинен.

Граници на имота: север – УПИ IX; запад – улица; юг – улица; изток – УПИ VI-983.

4. Правен статут

Имотът, предмет на експертна оценка е Акт № 2873 за частна общинска собственост от 21.01.2022г..

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

За оценка на недвижими имоти се използват следните подходи:

1) Разходен подход. В основата на разходния подход е заложен принципът на възпроизводство или замяна, в съответствие, с който максималната стойност на оценявания недвижим имот не може да надвишава минималната цена на друг обект с еквивалентна ползност, на която той може да бъде придобит.

2) Приходен подход. Оценяването на недвижими имоти според размера на бъдещите доходи се основава на предположението, че стойността на имота е равна на настоящата (текуща, съвременна) стойност на бъдещите доходи от него.

3) Сравнителен подход. Сравнителният подход се прилага в случаите, когато има достатъчна по обем и състав база данни за сделките и наемните отношения при подобни на оценявания обект недвижими имоти. Този подход се основава на сравнение на оценявания обект с други подобни обекти, продадени или предлагани за продажба.

Приложими методи при настоящата оценка:

– метод на пазарните сравнения (анализи);

– метод на остатъчната стойност – не е приложен в настоящата оценка, тъй като за имота няма одобрени проекти за развитие, няма издадено Разрешение за строеж.

1. Сравнителен подход - метод на пазарни сравнения /анализи/

Оценката на земята се извършва по пазарен подход - сравнителен метод, като се отчитат специфичните за имота фактори – местоположение, транспортна достъпност, привлекателност на населеното място, степен на изграденост на инженерната инфраструктура и т.н.

Стойността на земята е определена по сравнителен метод на база коригирани аналогови стойности на парцели в района на оценявания имот– информация от сайта на <https://www.imot.bg/7o0e8u>

Определяне стойността на поземления имот по сравнителен метод

№	Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. коеф	Евро/кв.м.
1	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: лв. 3388 Местоположение: област Монтана, район: с. Мадан, Данни: Площ: 1447 кв.м, e-mail: viktor.doychinov@theagency.bg, int. 820031 Продавач: Тел.:0882037532, http://dca.imot.bg публикувана в 16:21 часа на 20 Януари, 2022 год.	упи	1447	1732	1,20	1,00	1,20
	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 22000 Местоположение: област Монтана, район: с. Копиловци, Данни: Площ: 24388 кв.м, Допълнителна информация: ТРИ СЪСЕДНИ ПАРЦЕЛА С ОБЩА ПЛОЩ ОТ 24,388 ДКА в землището на с. Копиловци, общ. Георги Дамяново. Имотите се намират в района на Профилакториума! тел:0877459747; или в офиса:бул. Трети Март 53, ет. 2. Продавач: Тел.:0886 45 97 00, http://penkaluis.imot.bg публикувана в 8:54 часа на 17 Януари, 2022 год.	упи	24388	22 000	0,90	1,40	1,26
	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 8500 Местоположение: област Монтана, район: с. Мездря, Данни: Площ: 4900 кв.м, Допълнителна информация: Овощна градина в землището на с.Мездря, общ.Берковица. На 150 м. от главния път за София. Около 700 ябълкови дръвчета от 4 различни сорта на възраст 7-8 години. Добре гледани и даващи плод. Продавач: Тел.:0888210428 , http://helios-m.imot.bg публикувана в 17:38 часа на 27 Януари, 2022 год.	упи	4900	8500	1,73	1,00	1,73
	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: лв. 4900 Местоположение: област Монтана, район: с. Лехчево, Данни: Площ: 1080 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: Продавам парцел в регулация от 1080 кв.м в центъра на с. Лехчево, обл. Монтана. Незастроен, равен и ограден. Ток и вода на границата на имота. Продавач: Тел.:0888905353, публикувана в 22:45 часа на 5 Февруари, 2022 год.	упи	1080	2 505	2,32	1,00	2,32
	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 35000 Местоположение: област Монтана, район: с. Медковец, Данни: Площ: 11220 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: Фирма., ДАЛИЯ АГРО ЕООД' продава дворно място с площ 11220кв.м незастроено,на асвалтов главен път,има ток и вода. ИДЕАЛНО ЗА ПОСТАВЯНЕ НА СЛЪНЧЕВИ БАТЕРИИ! Плюс готов проект. За информация: 0899491749 Продавач: Тел.:0899491749, публикувана в 13:46 часа на 27 Януари, 2022 год.	упи	11220	35 000	3,12	1,00	3,12

Средна стойност: 1,93

- отбив за оферта -10% - 0,19 €

Прието: 1,74 €

курс на EUR 1,95583 лв

Наименование на оценявания имот	Площ /кв.м./	Паз. ст-ст /€/кв.м./	Обща пазарна ст-ст	К паз.	Сравнителна стойност
УПИ V - 983, кв. № 41 по действащия план на село Василовци, община Брусарци, област Монтана. с площ от 5 860 кв.м.	5860,00	1,74	10 196 €	0,96	9 790 €
Сравнителна стойност на поземления имот					9 790 €

19 150 лв

Средна стойност евро/кв.м

1,67 €

Сравнителна стойност на поземления имот: 19 150 лева или 9 790 евро

2. Заключение за пазарна стойност

В зависимост от специфичните характеристики на активите и целта на оценката полученият резултат от метода на пазарни сравнения е приет за крайна оценка на активите:

- за метода на пазарни сравнения – 100%.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

към дата: 10.02.2022г.

№	Приложени методи на оценка	Тегл. к-т	Претеглена стойност	
1.	Сравнителен подход - метод на пазарните сравнения	100%	19 150 лв	9 790 €
Пазарна стойност		100%	19 150 лв	9 790 €

Средна стойност евро / кв.м 1,67

Окончателно становище за пазарна стойност

датата на към оценката /със закръгляне/: **19 150 лева или 9 790 евро.**

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на 10.02.2022 г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до шест месеца, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката.
- Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
- 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, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност, като оценителите на предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Списание „Строителен Обзор“, специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ:

- 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/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Чл. 21 от Закон за независимите оценители/ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен и друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

11.02.2022г.
гр. Монтана

Оценител:.....





ОБЩИНА БРУСАРЦИ

3680 гр.БРУСАРЦИ, ул. „Георги Димитров“ № 85, тел. 09783 / 22-11, факс. 09783 / 29-11,
www.brusartsi.com, e-mail: brusartsi_adm@abv.bg

АКТУАЛИЗИРАНА ГОДИШНА ПРОГРАМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА 2022 ГОДИНА

На основание чл. 8, ал.9 от Закона за общинската собственост програмата съдържа:

I. Прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост.

II. Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия;

III. Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;

IV. Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване;

V. Обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;

VI. обектите по т. 5 от първостепенно значение;

VII. Други данни, определени от общинския съвет.

I. ПРОГНОЗА ЗА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ И НЕОБХОДИМИТЕ РАЗХОДИ, СВЪРЗАНИ С ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

• ОЧАКВАНИ ПРИХОДИ:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Приходи от наем на недвижимо имущество /помещения/ | – 32 715,36 лв. |
| 2. Приходи от наем на земеделска земя | - 50 000,00 лв. |
| 3. Приходи от общински концесии | - 9 000,00 лв. |

.....
ОБЩО : 91 715,36 лв.

• НЕОБХОДИМИ РАЗХОДИ

Общинска администрация Брусарци не предвижда разходи свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти общинска собственост.

II. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ, ЗА ПРОДАЖБА, ЗА ВНАСЯНЕ КАТО НЕПАРИЧНА ВНОСКА В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА, ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ОГРАНИЧЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА, ЗА ПУБЛИЧНО – ЧАСТНО ПАРТНЬОРСТВО ИЛИ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯ

• ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ ПО НАЕМ, ЗА КОИТО ЩЕ СЕ ПРОВЕДЕ ПРОЦЕДУРА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ПРЕЗ 2022 ГОДИНА

• ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ:

1. Земеделски земи от ОПФ
2. Част от имот частна общинска собственост, а именно: помещение, предназначено за магазин за промишлени стоки с площ от 48,51 /четиридесет и осем цяло и петдесет и един/ кв.м. и склад с площ 16,82 /шестнадесет цяло осемдесет и два/ кв.м., находящо се в двуетажна сграда с комбинирани функции с. Василевци, общ. Брусарци в УПИ № IX-398 по плана на с. Василевци, общ. Брусарци. – **163,32 лв** без ДДС или **195,98 лв.** с ДДС.
3. Част от имот частна общинска собственост, а именно: помещение с площ от 32 /тридесет и два/ кв.м., находящо се в двуетажна административна масивна сграда, съставляващ УПИ V, план №388, кв.32 по действащия план на гр. Брусарци, описан в АОС №763/13.10.2014 г. – **80,00 лв.** без ДДС или **96,00 лв.** с ДДС.

• ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ ЗА ПРОДАЖБА:

1. Имот, общинска собственост — незастроен терен, описан в АЧОС №2873/21.01.2022г., съставляващ урегулиран поземлен имот /УПИ/ V /пет/ – общ. в квартал 41, ул. „Александър Стамболийски“ №7, ПИ №983 по действащия план на с. Василевци, община Брусарци с площ 5860 кв. м. – **19 150,00 лв. без ДДС.**

• ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯ:

Няма имоти предвидени за предоставяне на концесия.

III. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ЗАМЯНА СРЕЩУ ИМОТИ НА ГРАЖДАНИ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, С ПОДРОБНО ОПИСАНИЕ НА НУЖДИТЕ И ВИДА НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ЖЕЛАЕ ДА ПОЛУЧИ В ЗАМЯНА

Няма имоти предвидени за замяна.

IV. ОБЕКТИТЕ ОТ ПЪРВОСТЕПЕННО ЗНАЧЕНИЕ

Няма обекти от първостепенно значение.

V. ДРУГИ ДАННИ, ОПРЕДЕЛЕНИ ОТ ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ

Приемането на годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, предложена от Кмета на общината е в изпълнение на стратегията по чл. 8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

Изготвил:

Десислава Кирилова

мл.експерт „ОС, ПСД и К“