



ОБЩИНА БРУСАРЦИ

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

Изх.№... РД-01-06-85... / 14.12... 2023 г.

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГРАД БРУСАРЦИ**

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Наташа Михайлова Младенова – Кмет на Община Брусарци

Относно: Откриване на процедура за продажба на имот общинска собственост – свободен незастроен терен с площ от 9815 кв.м., находящ се в гр. Брусарци, общ. Брусарци, УПИ I-общ., ПИ 1, кв.1, по действащия план на гр. Брусарци, обл. Монтана, описан в АЧОС № 3164/07.12.2023г.

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

Постъпило е Заявление за инвестиционно намерение с Вх.№ УС-14-176/13.12.2023г. от МЕГА ЕС ЕООД с ЕИК 204678694 със седалище гр. Мездра, ул. Александър Стамболийски“ № 26 да закупи имот общинска собственост - свободен незастроен терен с площ от 9815 кв.м., находящ се в гр. Брусарци, общ. Брусарци, УПИ I-общ., ПИ 1, кв.1, по действащия план на гр. Брусарци, обл. Монтана, описан в АЧОС № 3164/07.12.2023г.

Данъчната оценка на имота е 33341.56 лв. / тридесет и три хиляди триста четиридесет и един лев и петдесет и шест стотинки/. На имотът е направена пазарна оценка от лицензиран експерт оценител, която възлиза на 33740.00 лева (тридесет и три хиляди седемстотин и четиридесет 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. Открива процедура за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на имот частна общинска собственост - свободен незастроен терен с площ от 9815 кв.м., находящ се в гр. Брусарци, общ. Брусарци, УПИ I-общ., ПИ 1, кв.1, по действащия план на гр. Брусарци, обл. Монтана, описан в АЧОС № 3164/07.12.2023г.

2. Определя начална тръжна цена за продажба на имота, описан в т. 1, на 33740.00 лева (тридесет и три хиляди седемстотин и четиридесет лева) без ДДС, колкото е пазарната оценка на имота.

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

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

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

Приложение :

1. Копие от АЧОС № 3164/07.12.2023г.
2. Скица на имота № 292/06.12.2023г.;
3. Данъчна оценка;
4. Пазарна оценка;

ВНОСИТЕЛ:

Наташа Михайлова Младенова
Кмет на Община Брусарци

Изготвил :

Ангелина Борисова – Директор Дирекция „ОТС, ИП, ХД“

Съгласувал :

Цветан Димитров - Адвокат



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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Наташа Михайлова Младенова
(име и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Вх. рег. № 11-12-2023
Акт № 11 / дело № 19 / 20 г.
Служба по вписванията

А К Т № 3164

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.12.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал.1, т.2 от Закон за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Свободен незастроен терен с площ 9815 кв.м., находящ се в парцел УПИ I-ОБЩ., ПИ-1, кв. 1а по регулационни план на гр. Брусарци.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Брусарци, УПИ I-общ., ПИ 1, кв. 1а
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Изток: Ремонтно тракторен завод Запад: Землище на гр. Брусарци Север: Землище на гр. Брусарци Юг: УПИ V - СО "ПЕТРОЛ"
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	33341.56лв. /тридесет и три хиляди лева триста четиридесет и един лев и петдесет и шест стотинки/.

ОБЩИНА БРУСАРЦИ ТЕХНИЧЕСКА СЛУЖБА

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

☎ 09783 / 22-11 вътр.111

СКИЦА № 292/06.12.2023 г.

МАЩАБ 1: 1000

За УПИ I-1 общ., квартал 1а

План на гр. ~~Брусарци~~

Област **Монтана**

Собственост на: **няма записан**

съгласно док за собственост: -

Плана за регулация е утвърден със Заповед № 211/08.08.1989г., изм.
зап. №405/12.12.2001г.

Скицата се издава по молба вх. № ТУ-24-617/06.12.2023г.

Площта на УПИ I-1 общ., квартал 1а

изчислена по гр.данни от плана е **9815 м²**

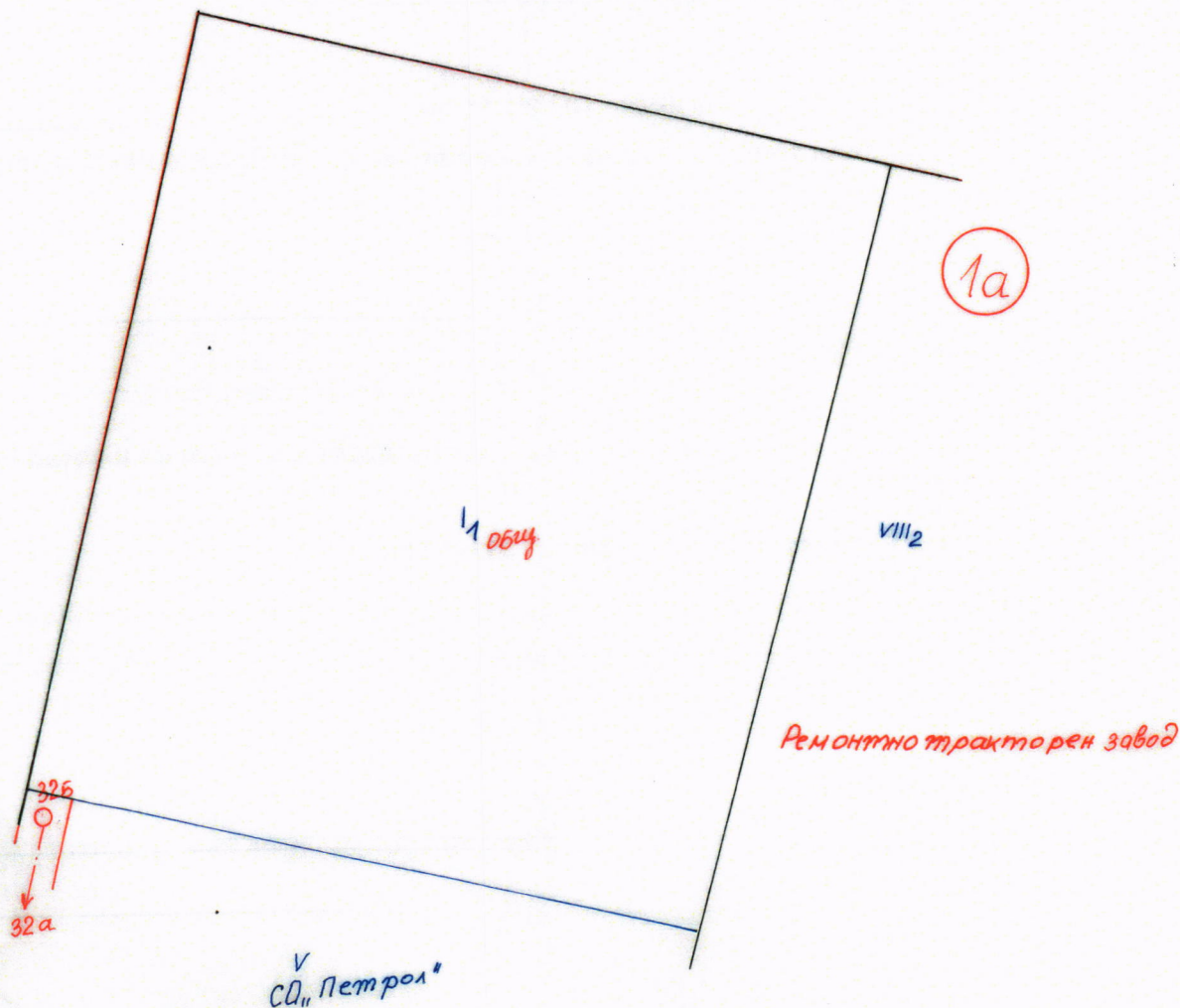
Ще послужи за: **служба общинска собственост**

Такса - лв., внесена с к. № **издава се служебно**

Забележка:

Копирал:  /К. Милкова/

Проверил:  инж. П. Димитров/





ОБЩИНА БРУСАРЦИ

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

Изх. № 771/06.12.2023

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, ГР.БРУСАРЦИ**

УПИ - I ОБЩ., ПИ – 1, КВ.1а

и представляващ право на собственост върху:

земя

данъчната оценка е: за описания имот **33341.56 лв.**

тридесет и три хиляди триста четиридесет и един лева и петдесет и пет стотинки

за собственика

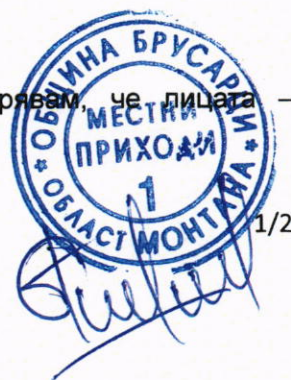
1. ОБЩИНА БРУСАРЦИ

ДО : 33341.56 (тридесет и три хиляди триста четиридесет и един лева и петдесет и пет стотинки)

- за Земя ид. ч. 1 - 33341.56 лв., за земята - 33341.56 лв

Обща площ: 9815 кв. м

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



1. ОБЩИНА БРУСАРЦИ, 000320580

Няма непогасени данъчни задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2023 .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-02-09-457/06.12.2023г, за да послужи пред КЪДЕТО Е НЕОБХОДИМО.

Изготвил:
СТЕФКА ГЕОРГИЕВА ПЕТРОВА
Главен ИНСПЕКТОР



ДОКЛАД

Обект на оценката: УПИ I – 1общ., в кв. 1а по регулационния план на гр. Брусарци, община Брусарци, област Монтана

Местоположение: ПК 3680, гр. Брусарци, общ. Брусарци, обл. Монтана

Собственик: Общинска собственост

Възложител: Община Брусарци

Дата на възлагане на
оценката:
11.12.2023 г.

Дата на доклада:
13.12.2023 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:	12.12.2023 година		
Дата на доклада:	13.12.2023 година		
Вид на доклада:	Пазарна оценка		

2. Обект на оценка

Наименование на обекта:	Свободен незастроен терен с площ 9815 м ² , находящ се в УПИ I–общ., ПИ–I, в кв. 1а по регулационния план на гр. Брусарци, общ. Брусарци, обл. Монтана		
Административен адрес:	гр. Брусарци, община Брусарци	Собственик:	ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
Град, община, област	гр. Брусарци, община Брусарци, област Монтана		

3. Описание на оценявания обект

3.1. Поземлен имот: УПИ I в кв. 1а в гр. Брусарци

Парцел / дворно място:	гр. Брусарци	Площи:	
Устройствен статус/категория:	УПИ I в кв. 1а	Площ по документ:	9815 м ²
Местоположение:	гр. Брусарци	Площ по скица:	9815 м ²
Предназначение на имота:	Урбанизирана територия	Използвана площ в оценката:	9815 м ²
Подобрения в имота:	не	Скица на имота:	№ 292 / 06.12.2023 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: 12.12.2023г.

№	Приложени методи на оценка	Тегл. к-т	Претеглена стойност	
1.	Сравнителен подход - метод на пазарните сравнения	100%	33 740 лв	17 250 €
	Пазарна стойност	100%	33 740 лв	17 250 €

Средна стойност евро / кв.м 1,76

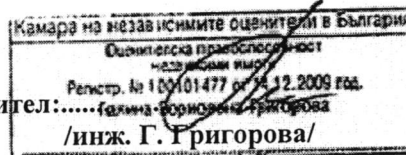
Окончателно становище за пазарна стойност

датата на към оценката /със закръгляние/: **33 740 лева или 17 250 евро.**

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

13.12.2023г.
гр. Монтана

Оценител:



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. **Възложител:** ОБЩИНА БРУСАРЦИ.

2. **Изпълнител:** инж. Галина Григорова, Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100101477/14.12.2009г.

3. **Обект на оценка:** Свободен незастроен терен с площ 9815 м², находящ се в УПИ I-общ., ПИ-1, в кв. 1а, по регулационния план на гр. Брусарци, общ. Брусарци, обл. Монтана.

4. Представени документи и източници на информация:

- документ за собственост на недвижим имот: Акт № 3164 за частна общинска собственост от 07.12.2023 г.;

- скица № 292 / 06.12.2023 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: 12.12.2023 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 неключването 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

Брусарци е град в Северозападна България, област Монтана, административен център на община Брусарци. Разположен в западната част на Дунавската хълмиста равнина, по терасите на река Нечинска бара, десен приток на Лом, на височина 100 м. Той отстои на 23 км от град Лом.

Население 1 162 (ГРАО, 2015-03-15)*.

Землище: 20,84 km²; Надморска височина: 108 m.; Пощенски код: 3680.;

Телефонен код: 09783;

МПС код: М.; ЕКАТТЕ: 6570.



2. Технически характеристики на имота

Местоположение – град Брусарци;

Статут на терена – УПИ I – общ., в кв. 1а;

Предназначение на имота – урбанизирана територия;

Обща площ на терена – 9815 кв. м.;

Релеф на терена – равнинен;

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

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

Свободен незастроен терен с площ 9815 м², находящ се в УПИ I-общ., ПИ-1, в кв. 1а по регулационния план на гр. Брусарци, общ. Брусарци, обл. Монтана.

Плана за регулация е утвърден със Заповед № 211 / 08.08.1989 г., изменение със Заповед № 405 / 12.12.2001 г. Теренът е равнинен, незастроен.

Граници на имота: изток – ремонтно тракторен завод; запад – землище на гр. Брусарци; север – землище на гр. Брусарци; юг – УПИ V – СО „Петрол”.

4. Правен статут

Имотът, предмет на експертна оценка е ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, удостоверен с Акт № 3164 за частна общинска собственост от 07.12.2023г..

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

Доклад за оценка на Свободен незастроен терен с площ 9815 м², находящ се в УПИ I-общ., ПИ-1, в кв. 1а по регулационния план на гр. Брусарци, общ. Брусарци, обл. Монтана

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/cgi/imot.cgi?act=3&slink=a1qtnx&f1=1>

Определяне стойността на поземления имот по сравнителен метод

№	Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. коеф	Евро/кв.м.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: лв. 15000 Местоположение: област Монтана, район: с. Бързия, под район: над детската градина Данни: Площ: 2600 кв.м, Регулация,							
1	Допълнителна информация: Поземлен имот, област Монтана, община Берковица, с. Бързия, упи м. ВОЙНОВА ЛИВАДА, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, площ 2630 кв. м. Имота е равнинен на атрактивно място в селото. Продавач: Тел.:0888445021, http://kamino.imot.bg публикувана в 11:24 часа на 29 Октомври, 2023 год.	упи	2600	7669	2,95	1,00	2,95
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: лв. 9400 Местоположение: област Монтана, район: с. Вирове, Данни: Площ: 1880 кв.м,							
2	Допълнителна информация: Лозе, четвърта категория, в землището на с.Вирове, общ.Монтана. В близост до главния път. С изрядни документи за собственост. За допълнителна информация и оглед "ХЕЛИОС-М Брокер недвижими имоти". Телефони за връзка 0888210428 и 096307060. Интернет сайт на агенцията: WWW.HELIOS-M.COM Продавач: Тел.:0888210428, http://helios-m.imot.bg публикувана в 13:13 часа на 13 Ноември, 2023 год.	упи	1880	4 806	2,56	1,00	2,56
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: лв. 7000 Местоположение: област Монтана, район: с. Крива бара, Данни: Площ: 1960 кв.м,							
3	Допълнителна информация: Парцелът е с площ 1960 кв.м. се намира в с. Крива бара, обл.Монтана., общ.Монтана. За контакти и оглед АГЕНЦИЯ "ХЕЛИОС-М". Телефони за връзка 0888210428 и 096307060. Интернет сайт на агенцията: WWW.HELIOS-M.COM Продавач: Тел.:0888210428, http://helios-m.imot.bg публикувана в 11:36 часа на 18 Ноември, 2023 год.	упи	1960	3579	1,83	1,00	1,83
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: лв. 6800 Местоположение: област Монтана, район: с. Мездря, Данни: Площ: 3400 кв.м, Ток, Вода							
4	Допълнителна информация: Парцел с южно изложение в с.Мездря с ток и вода. Цента подлежи на договаряне!!! Продавач: Тел.:0887989428, публикувана в 16:58 часа на 24 Ноември, 2022 год.	упи	3400	3 477	1,02	1,00	1,02
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: лв. 7000 Местоположение: област Монтана, район: с. Септемврийци, Данни: Площ: 1863 кв.м, Регулация, Ток, Вода							
5	Допълнителна информация: Продава дворно място 1863 кв.м и къща в с.Септемврийци.Кладенец,лятна кухня,4 стаи.Ток и вода спрени.В регулация.Цена 7000 лв. Продавач: Тел.:0878882898, публикувана в 20:42 часа на 26 Октомври, 2023 год.	упи	1863	3 579	1,92	1,00	1,92

Средна стойност:	2,06
- отбив за оферта	-10% - 0,21 €
Прието:	1,85 €
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
Свободен незастроен терен с площ 9815 кв.м., находящ се в УПИ I-общ., ПИ-1, в кв. 1а по регулационния план на гр. Брусарци	9815,00	1,85	18 158 €	0,95	17 250 €
Сравнителна стойност на поземления имот					17 250 €

Средна стойност евро/кв.м 1,76 €

Сравнителна стойност на поземления имот: 33 740 лева или 17 250 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: 12.12.2023г.

№	Приложени методи на оценка	Тегл. к-т	Претеглена стойност	
1.	Сравнителен подход - метод на пазарните сравнения	100%	33 740 лв	17 250 €
Пазарна стойност		100%	33 740 лв	17 250 €

Средна стойност евро / кв.м 1,76

Окончателно становище за пазарна стойност

датата на към оценката /със закръгление/: **33 740 лева или 17 250 евро.**

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на 12.12.2023 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;

Доклад за оценка на Свободен незастроен терен с площ 9815 м², находящ се в УПИ I-общ., ПИ-1, в кв. 1а по регулационния план на гр. Брусарци, общ. Брусарци, обл. Монтана

- При извършване на оценката съм приложил най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укривал 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.

13.12.2023г.
гр. Монтана

Оценител:.....

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
независим имот
Регистр. № 100101477 от 14.12.2009 г.г.
Галина Григорова-Григорова
/инж. Г. Григорова/