

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ гр. Брусарци

Вписано на **16.05.2005 г.**

Том **II** № **63**

к рег. № **3492**

Създадено по **1054/2005 г.**

ОДОБРЯВАМ



КМЕТ **Георги Георгиев**

(име и фамилия)

регистър **1**
картотека **6**
досие (РЗ) **5**



Т. № **39...**

ЧАСТНА

на недвижим имот, принадлежащ на **Землищете на с. Дондуково, общ. Брусарци, местността "Разлива"**

1. ДАТА НА СЪСТАВИЯНЕ	09.08.2002 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС; чл. 25, ал. 2 от ЗСПЗЗ; Решение №2ДОН/12.08.2002 г. на Поземлена комисия гр. Брусарци
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Имот №523002 по плана за земеразделяне на с. Дондуково, общ. Брусарци, находящ се в местността "Разлива", от 52,000 дка., III категория
4. БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ НА ИМОТА	
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ — ИМЕ, АДРЕС	Няма
6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Не
7. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА	Землище с. Дондуково, общ. Брусарци, местността "Разлива"
8. ГРАНИЦА НА ИМОТА	Имоти № 000241; 000250; 523001; 523003; 000074

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

НЕ

(Акт за предоставяне, право, срок, придобителни)

10. РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТА (О ЧАСТ ОТ ИМОТА)

НЕ

(Акт за разпореждане, описание, придобителни)

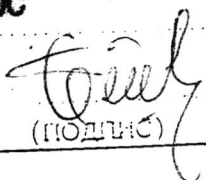
11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО-ДРУЖЕСТВО.

НЕ

(Акт, правно основание, дружество)

АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

БИСТРА ДМИТРОВА БОРИСОВА - Старши специалист ОС


(ПОДПИС)

12. ЗАБЕЛЕЖКИ:



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. МОНТАНА

3400, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 278, ПЛ. "ЖЕРАВИЦА" №3, ет.3, 096/305822; 305822,
montana@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-345543-04.04.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **22945.523.2**

С. Дондуково, общ. Брусарци, обл. Монтана

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1011/26.04.2018 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
19.02.2024 г.

Адрес на поземления имот: **с. Дондуково, местност РАЗЛИВА**

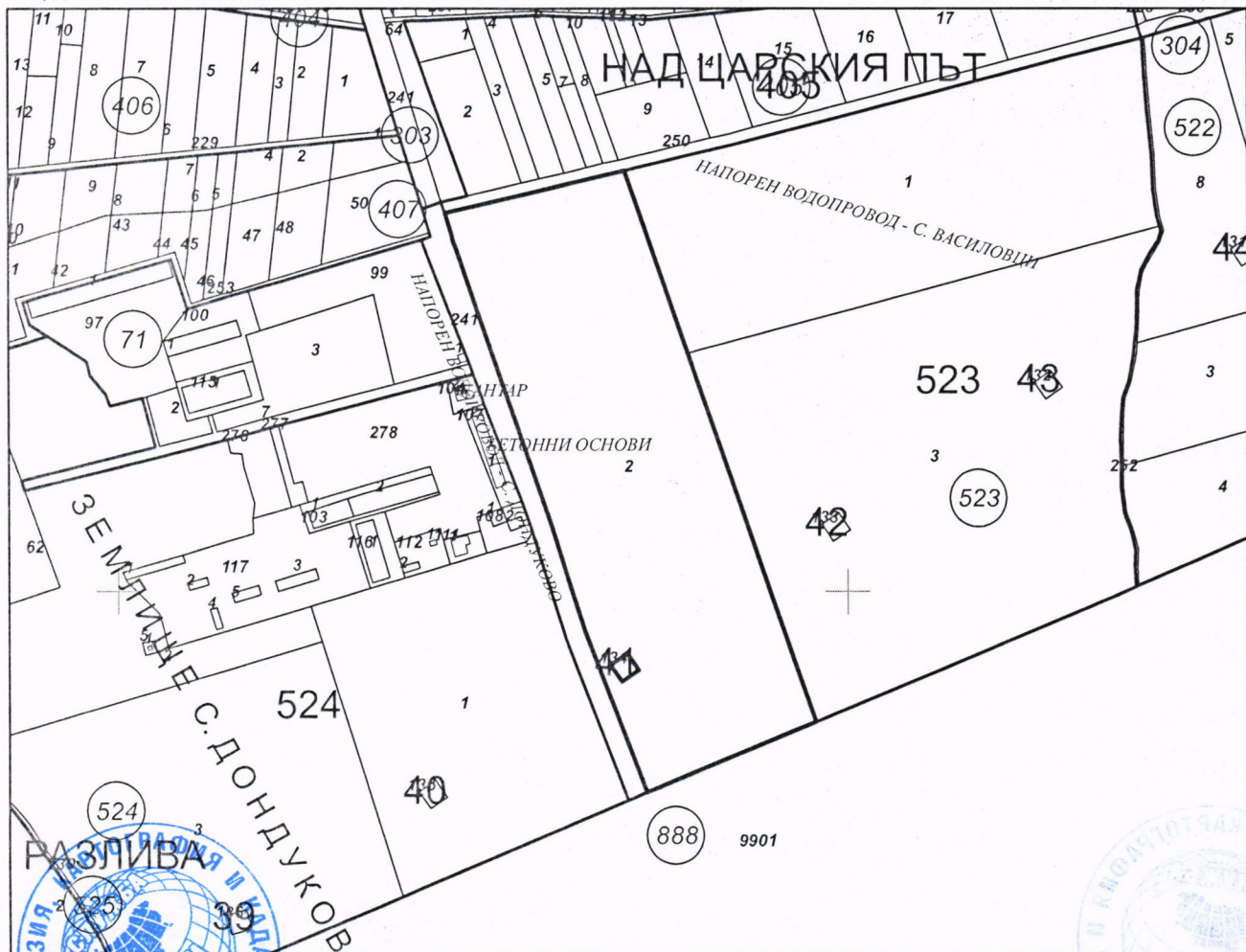
Площ: **52010 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Друг вид трайно насаждение**

Категория на земята: **3**

Координатна система ККС2005



М 1:5000

Скица № 15-345543-04.04.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-191239-04.04.2024 г.

Ивелин Йорданов Василев ОСЗ Брусарци

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **523002**
Съсед: **22945.523.241, 22945.523.134, 22945.888.9901, 22945.523.3, 22945.523.1, 22945.405.250**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000320580, ОБЩИНА БРУСАРЦИ**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 63 том X рег. 3492 дело 1954 от 16.05.2005г., издаден от Служба по вписванията гр.Лом

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. **148066679, ЕТ"ДЕСИ - СВЕТЛА СИМЕОНОВА"**

Наем

срок 30.09.2025 г.

Договор за наем на земеделска земя № 221 том 10 рег. 7280 от 22.12.2020г., издаден от Служба по вписванията гр.Лом

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № 15-345543-04.04.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-191239-04.04.2024 г.

Ивелин Йорданов Василев ОСЗ Брусарци



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. № 164/08.04.2024

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

Адрес за кореспонденция: Нас.място: ГР.БРУСАРЦИ, Област: МОНТАНА, Община: БРУСАРЦИ,
УЛ. ГЕОРГИ ДИМИТРОВ N 85

БУЛСТАТ: 000320580

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за:
Имот, находящ се в С. ДОНДУКОВО

и представляващ право на собственост върху:
Земеделски земи

Адрес: площ: 52010кв.м. тип: Друг вид трайни насаждения катег.: 3 кад. номер: 22945.523.2
данъчната оценка е: 16149.11 лв.
шестнадесет хиляди сто четиридесет и девет лева и десет стотинки

за собственика 16149.11 лв.
шестнадесет хиляди сто четиридесет и девет лева и десет стотинки

(за имотите) Обща ДО 16149.11 лв.

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

Собственици: ОБЩИНА БРУСАРЦИ 000320580

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

Настоящото се издава по повод подадено искане Вх. № ФС-02-09-113/08.04.24г., за да послужи пред .

Изготвил:

СТЕФКА ГЕОРГИЕВА ПЕТРОВА
ГЛАВЕН ИНСПЕКТОР



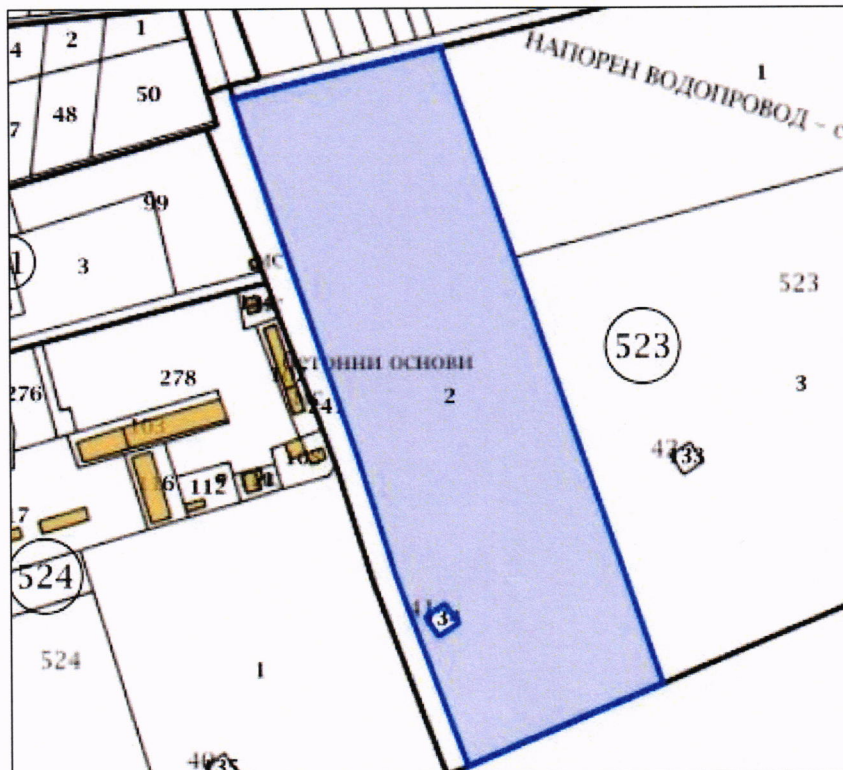
ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ. 22945.523.2, М. "РАЗЛИВА" В ЗЕМЛИЩЕТО НА С.ДОНДУКОВО, ОБЩ. БРУСАРЦИ, ОБЛ. МОНТАНА

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: ПК 3659, С.ДОНДУКОВО, ОБЩ. БРУСАРЦИ, ОБЛ. МОНТАНА

СОБСТВЕНИК: ОБЩИНА БРУСАРЦИ



Дата на оценката:
22.04.2024г.

РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

1. Общи данни за оценката

Възложител:	Община Брусарци		
Оценител:	Татяна Антонова	Телефон на оценителя:	GSM 0888 792255
Дата на доклада:	22.04.2024 година		
Вид на доклада:	Първоначален доклад		

2. Обект на оценка

Оценявани активи:	Поземлен имот – земеделски земи – имот с ид. 22945.523.2. с НТП друг вид трайно насаждение, 3-та категория, м. „Разлива“ с площ на имота 52,010 дка, в землището на с. Дондуково, общ. Брусарци		
Административен адрес фирмата:	с. Дондуково, общ. Брусарци, обл. Монтана	Собственик:	Община Брусарци
Местоположение на имотите:	Землище на с. Дондуково с ЕКАТТЕ 22945		
Община, област	Общ. Брусарци, обл. Монтана		

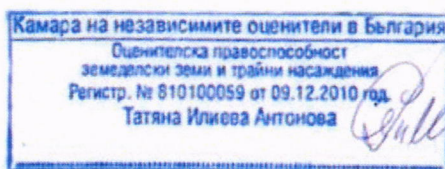
3. Резултати от оценката

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

към дата 22.04.2024г.

Методи на оценяване	Тегловен коефициент	Стойност	
Метод на капитализиране на дохода	20%	83 216 лв.	42 548 €
Метод на пазарни сравнения	80%	124 304 лв.	63 556 €
Пазарна стойност	100%	116 090 лв.	59 356 €
	<i>Средна стойност на дка</i>	<i>2 232 лв.</i>	<i>1 141 €</i>

Окончателно становище за пазарната стойност на имота
към датата на оценката: **116 090 лв. или 59 356 евро.**



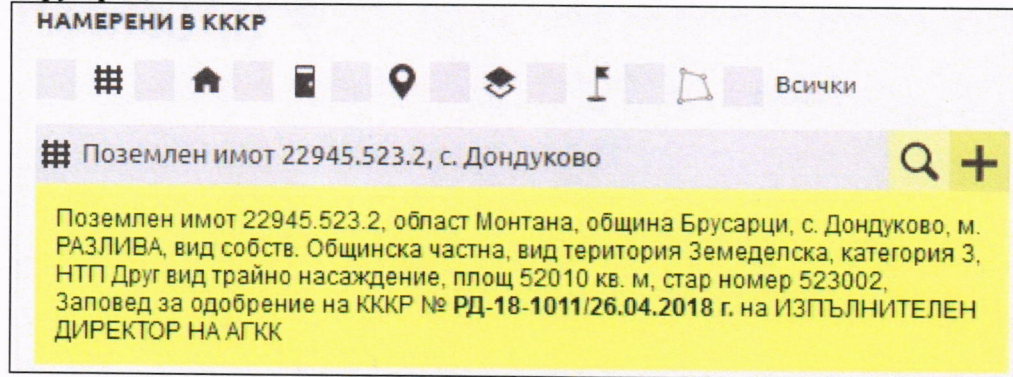
Независим оценител: /Т.Антонова/

/ Сертификат № 810100059/09.12.2010г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения/

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. **Възложител:** ОБЩИНА БРУСАРЦИ.

2. **Обект на оценка:** Поземлен имот с идентификатор 22945.523.2, м."Разлива" в землището на с. Дондуково, общ.Брусарци, област Монтана.



4. Представени документи и източници на информация:

- акт за частна общинска собственост на Кмета на Община Брусарци – вписан Акт № 63, рег. 3492, дело 1954, том 10/ 16.05.2005г. на СлВп гр. Лом;
- скица № 15-345543/04.04.2024 г. на СГКК Монтана;
- удостоверение № 25-93363/04.04.2024 г. на СГКК Монтана;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землищата на обл. Монтана;

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

5. **Предназначение и приложение на оценката:** Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. **Дата на оценката /ефективна дата/** - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - **22.04.2024г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване” от 01.06.2018 г.
Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насаждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:


- Нормативен подход;
- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на пазарни сравнения;
- метод на капитализиране на доход от рента.

При извеждане пазарната стойност на земеделската земя се прилага и Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи - ПМС №118/26.05.1998 год. ДВ брой 64/05.06.98 г, изм. ПМС № 145 от 05.07.1999 г. ДВ 63/3.07.1999 г. и ПМС № 228 от 01.10.2002 г. ДВ 96/11.10.2002 г. , ПМС 154/2005 г. ДВ 59/2005 г., ДВ бр.75/2006 г., ДВ бр. 78/2006 г., ДВ бр.62/31.07.2007 г., като изведените стойности са коригирани с пазарен коефициент отчитащ пазарната ситуация по отношение на търсене и предлагане на земеделски земи- зеленчукова култура VII-ма категория за района на землищата в общ. Брусарци и обл. Монтана. Използвана е информация от реализирани сделки и оферти за продажба на имоти от типа на оценявания. Пазарната стойност се определя в зависимост от площ на имота, местонахождение – отстояние от регулационни граници на населено място и отстояние от път, обработваемост на имота. Използвана е информация от оферти за продажба на земеделски земи в землището на община Вършец и в област Монтана от сайта на zemi.bg. Приложени са аналози за продажба на ниви, като са коригирани с коефициенти отчитащи специфичността на оценявания имот

обяви "продава" в област Монтана:

общо 19 обяви "продава"										страница: 1
ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ПОВЕЧЕ	
 Активна агенция за земя!	05.03.2024г.	Монтана	Бойчиновци	Мадан	15	3	нива	2499	повече	
агенция	22.04.2024г.	Монтана	Брусарци	Василовци	40	3	нива	2800	повече	
агенция	18.04.2024г.	Монтана	Монтана	Стубел	6.7	3	нива	2400	повече	
агенция	18.04.2024г.	Монтана	Монтана	Стубел	6.7	3	нива	2400	повече	
агенция	17.04.2024г.	Монтана	Брусарци	Смирненски	15.5	8	п/м/ливада	300	повече	
агенция	16.04.2024г.	Монтана	Монтана	Белотинци	9	5	нива	1500	повече	
агенция	03.04.2024г.	Монтана	Медковец	Медковец	20	3	нива	2600	повече	
агенция	06.03.2024г.	Монтана	Бойчиновци	Мадан	16	3	нива	2700	повече	
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	0.657	8	п/м/ливада	3900	повече	
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	0.883	8	п/м/ливада	3900	повече	
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	2.515	4	п/м/ливада	3900	повече	
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	2.692	7	п/м/ливада	3900	повече	
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	1.422	7	п/м/ливада	3900	повече	
инвеститор	21.02.2024г.	Монтана	Медковец	Сливовик	4.885	4	нива	1200	повече	
агенция	12.02.2024г.	Монтана	Монтана	Сумер	40	5	нива	2100	повече	
инвеститор	26.01.2024г.	Монтана	Георги Дамяново	Чемиш	5	4	п/м/ливада	250	повече	
инвеститор	26.01.2024г.	Монтана	Георги Дамяново	Чемиш	5	8	нива	650	повече	
агенция	25.01.2024г.	Монтана	Берковица	Замфирово	3	3	нива	1000	повече	
агенция	25.01.2024г.	Монтана	Берковица	Балувица	22	4	нива	700	повече	

общо 19 обяви "продава" страница: 1

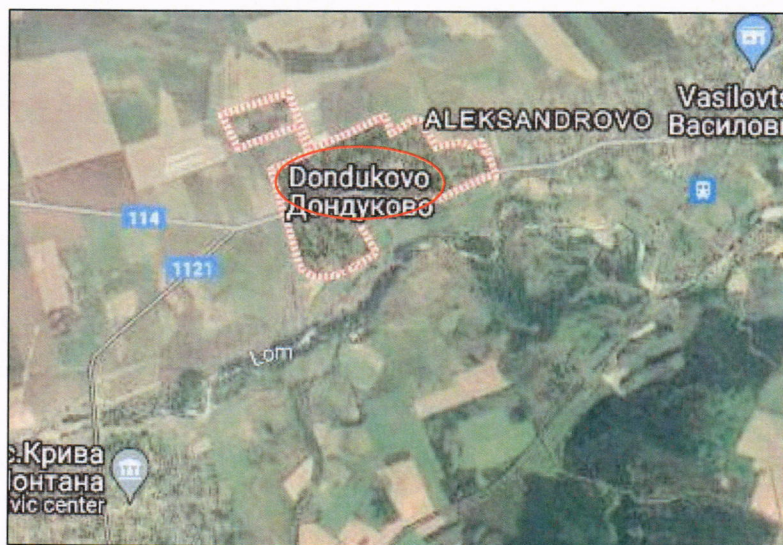
II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района

Община Брусарци е разположена в северозападната част на Република България и е част от административната структура на Област Монтана. Общината е разположена в северозападната част на Област Монтана. С площта си от 194,434 km² заема предпоследното 10-о място сред 11-те общините на областта, което съставлява 5,35% от територията на областта. Общината граничи: на север с община Лом, на изток с община Медковец, на юг с община Монтана, а на северозапад – с община Ружинци, обл. Видин. Релефът на община Брусарци е равнинен и слабо хълмист. Територията ѝ изцяло попада в пределите на Западната Дунавска равнина.

Дондуково е село в Северозападна България. То се намира в община Брусарци, област Монтана. Дондуково отстои на 6,9 км от общинския център Брусарци, 17,5 км от Лом, 51 км от Видин, 45 км от Белоградчик, 47 км от Монтана, 84 км от Враца и 153 км от София.^[2] Разположено е на десния бряг на река Лом. Селското стопанство е отрасълът, който има най-значителен потенциал за развитие на територията на общината. Това се обуславя от наличието на земеделска земя, опита и

традициите в областта на растениевъдството и животновъдството, както и благоприятните климатични условия.



Районът е с добре развито земеделие – отглеждане на зърнени и фуражни култури. Оценявания имот представлява земеделска земя, 3 категория и имота се обработва като посевна площ, съгласно сключения договор за наем.

Село Дондуково е седми функционален тип, определен по ЕКАТТЕ в България и не е в близост (до 5 км) до национален курорт, ГКПП и Черно море.

1. Описание на имота

Имота представлява недвижим поземлен имот № 22945.523.2, неурбанизирана територия, земеделска в землището на с.Дондуково, находящ се в м."Разлива". Имота е с начин на трайно ползване по влязлата в сила кадастрална карта земеделска територия с начин на трайно ползване друг вид трайно насаждение 3-та категория. Граничи с имоти: 22945.523.241, 22945.523.134, 22945.888.9901, 22945.523.3, 22945.523.1, 22945.405.250. Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 52,010 дка. Имота се намира на отстояние до 1 км. от пътна мрежа и граничи с регулационните граници на населеното място. Имота е със сключен договор за наем вписан № 221, т.10, рег. 7280/22.12.2020г. на СлВп Лом с наемател ЕТ „Деси Светла Симеонова“, като е предмет на наемотдаване земеделска земя за посевни култури. Трайни насаждения не съществуват в имота. Срока на Договора за наем е до 30.09.2025. Имота се оценява като земеделска земя, обработваема като посевна площ трета категория.

Тенденции на развитите на пазарните цени на земеделски земи : към стабилизиране;

- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; ограничено;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

Екология

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

3. Правен статут

Имота е собственост на Община Брусарци съгласно акт за частна общинска собственост на Кмета на Община Брусарци – вписан Акт № 63, рег. 3492, дело 1954, том 10/ 16.05.2005г. на СлВп гр. Лом;

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на пазарни сравнения
- Метод на капитализиране на доход от рента

1. Определяне стойността на имота по Метода на пазарни сравнения

При извеждане пазарната стойност на имота е приложен Сравнителен подход – Метод на пазарни сравнения. Към датата на оценка пазарната стойност на земеделската земя не зависи от нейната категория (за категории от първа до шеста), влияе се малко от местоположението, и по-силно се влияе от големината на парцела. В специализираните сайтове за продажба на земеделски земи <http://www.zemi.bg/adv-search.php> са открити оферти за продажба на земеделски земи с площи под и над 10 дка за землищата на област Монтана.

1.1. Оценка по Метода на пазарни сравнения

Пазарни свидетелства - земеделски земи в област Монтана

Вид имот	Землище	Площ /дка/	Категория	Цена	Коеф. на съотв.	Коеф. на оферта	Коригирана стойност
Нива	с. Медковец	20,000	3	2 600 лв.	0,99	0,95	2 445 лв.
Нива	с.Мадан	15,000	3	2 499 лв.	0,99	0,95	2 350 лв.
Нива	с. Василковци	40,000	3	2 800 лв.	0,99	0,95	2 633 лв.
Нива	с.Сумер	40,000	5	2 100 лв.	1,00	1,00	2 100 лв.
Нива	с. Стубел	6,700	3	2 400 лв.	1,00	1,00	2 400 лв.
Средно претеглено:							2 390 лв

Метод на пазарни сравнения

№	Местоположение	Начин на трайно ползване	Поземлен имот №	Категория	Площ по док. с/ност /дка/	Единична стойност	Обща стойност
1	с. Дондуково	друг вид тр.насаждение	22945.523.2	3	52,010	2 390 лв	124 304 лв.
Общо:					52,010		124 304 лв.

Стойност на имота по метода на пазарни сравнения: 124 304 лв.

2.Приходен подход - метод на капитализиране на дохода

Методът изхожда от възможния трайно реализиран чист годишен приход. Този метод се основава на капитализация на очакваните чисти парични потоци, които биха могли да се генерират от оценявания недвижим имот по време на неговата експлоатация. При определянето на пазарна стойност на недвижимите имоти обикновено се изхожда от хипотезата за отдаване на имота под наем (рента). Текущата рента в района на землището на с. Дондуково е в рамките на 60 до 90 лв./дка. Приемаме годишна рента 80 лв./дка и използваната норма на възвращаемост е R = 5%.

Метод на капитализиране на дохода

№	Местоположение	НТП	Поземлен имот №	Категория	Площ /дка/	Рентен приход /лв/дка/	Норма на възвръщаемост	Един. ст-ст /лв/дка/	Обща стойност
1	с. Дондуково	друг вид тр.насаждение	22945.523.2	3	52,010	80	5,00%	1600	83 216 лв.
Общо:					52,010				83 216 лв

Стойност на имота по метода на капитализиране на дохода: 83 216 лв.

3. Заключение за пазарната стойност на имота

Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. В зависимост от специфичните характеристики на имота се преценява значимостта на всеки метод чрез тегловни коефициенти, вариращи в диапазона от 0 до 1, но общата им стойност е равна на единица. В случая се приемат следните тегловни коефициенти:

- за метода на пазарни сравнения - 0,80;
- за метода на капитализиране на дохода - 0,20.

Пазарна стойност

№	Местоположение	НТП	Поземлен имот №	Категория	Площ /дка/	Пазарна стойност		Пазарна стойност	лв./дка
						Сравнителна стойност	Приходна стойност		
1	с. Дондуково	друг нид тр.насаждение	22945.523.2	3	52,010	124 304 лв	83 216 лв.	116 090 лв	2 232 лв
Общо:					52,010	124 304 лв	83 216 лв.	116 090 лв	2 232 лв
								59 356 €	

Окончателно становище за пазарна стойност на имота

към датата на оценката: **116 090 лв. или 59 356 евро.**

3. Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определена крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

към дата 22.04.2024г.

Методи на оценяване	Тегловен коефициент	Стойност	
Метод на капитализиране на дохода	20%	83 216 лв.	42 548 €
Метод на пазарни сравнения	80%	124 304 лв.	63 556 €
Пазарна стойност	100%	116 090 лв.	59 356 €
<i>Средна стойност на дка</i>		<i>2 232 лв.</i>	<i>1 141 €</i>

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 22945.523.2, трета категория в м."Разлива" в землището на с. Дондуково

към датата на оценката /със закръгление/: **116 090 лева или 59 356 евро.**

Коментар: Имота се оценява като земеделска земя за посевна площ/нива/, съгласно договора за наем.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящия доклад е изготвен към 22.04.2024г. при курс 1 EURO = 1.95583 лева.

Ограничение на отговорността:

Оценителя в тази оценка са се позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително;

Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на имота;

Настоящата оценка представлява становище на независим оценител 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 независимия оценител не е задължително за възложителя;

Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, за 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. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценявания актив към датата на оценка.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

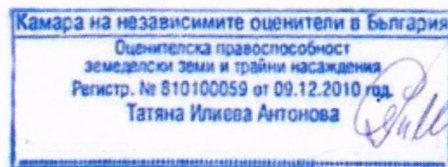
- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителя с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителя не предоставя данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Действащи „Български стандарти за оценяване” от 01.06.2018 г и нормативна уредба за оценка на земеделски земи ;

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.



Независим оценител: (Т.Антонова)
/Сертификат № 810100059/09.12.2010г. на КНОБ/



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. МОНТАНА

3400, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 278, ПЛ. "ЖЕРАВИЦА" №3, ет.3, 096/305822; 305822,
montana@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-326842-01.04.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **22945.530.2**

С. **Дондуково**, общ. **Брусарци**, обл. **Монтана**

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1011/26.04.2018 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
01.04.2024 г.

Адрес на поземления имот: **с. Дондуково, местност ВЪРБАКА**

Площ: **46410 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята: **3**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **530002**

Съседни: **22945.530.54, 22945.530.3, 22945.529.57, 22945.529.55, 22945.530.5**

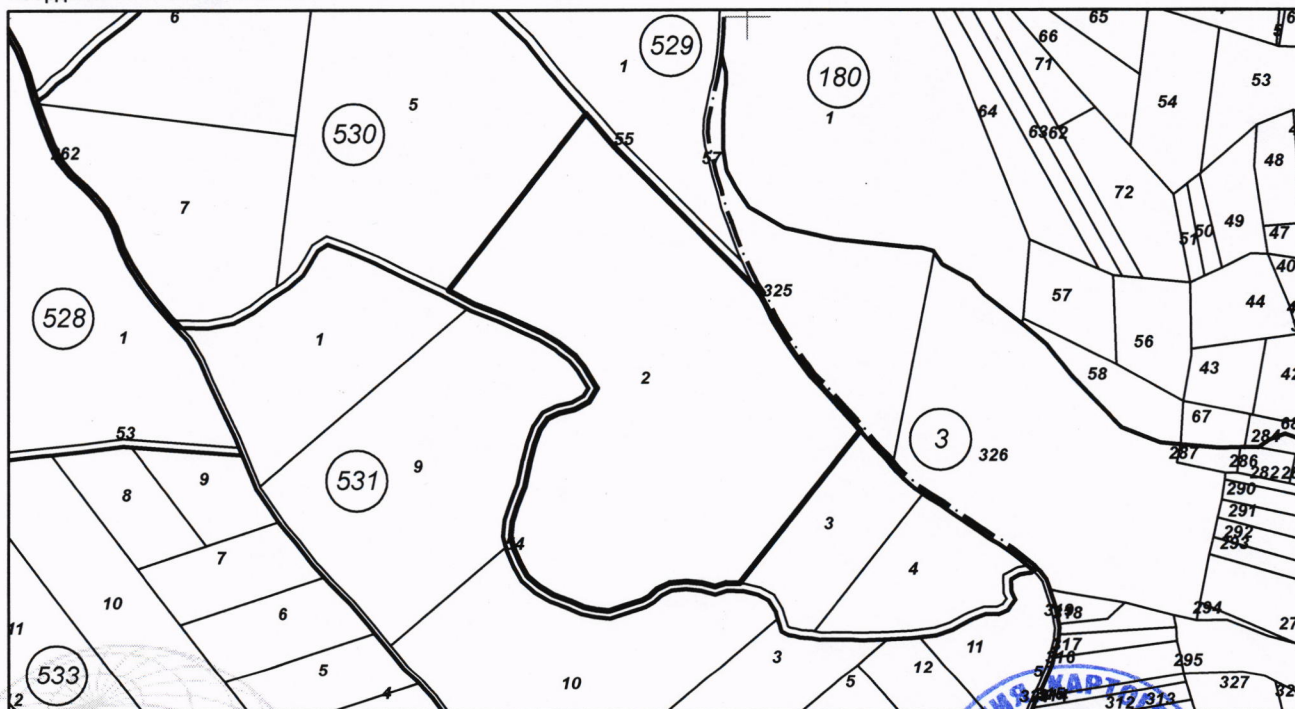
Собственици по данни от КРНИ:

1. **104095064, "СОРТОВИ СЕМЕНА - ВАРДИМ" АД**

Няма данни за идеалните части

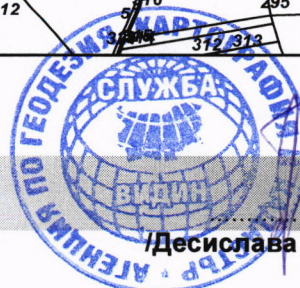
Нотариален акт № 116 том 4 рег. 1467 дело 402 от 27.03.2024г., издаден от Служба по вписванията
гр.Лом

Координатна система ККС2005



М 1:5000

Скица № 15-326842-01.04.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-176880-29.03.2024 г.



/Десислава Дончева/



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. № 165/08.04.2024

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

"СОРТОВИ СЕМЕНА - ВАРДИМ" АД

Адрес за кореспонденция: Държава: БЪЛГАРИЯ, Нас.място: С.ВАРДИМ, Област: ВЕЛИКО ТЪРНОВО, Община: СВИЦОВ

БУЛСТАТ: 104095064

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за:
Имот, находящ се в С. ДОНДУКОВО

и представляващ право на собственост върху:
Земеделски земи

Адрес: площ: 46410кв.м. тип: Ниви катег.: 3 кад. номер: 22945.530.2

данъчната оценка е: 6481.16 лв.

шест хиляди четиристотин осемдесет и един лева и шестнадесет стотинки

за собственика 6481.16 лв.

шест хиляди четиристотин осемдесет и един лева и шестнадесет стотинки

(за имотите) Обща ДО 6481.16 лв.

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

Собственици: "СОРТОВИ СЕМЕНА - ВАРДИМ" АД 104095064

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

Настоящото се издава по повод подадено искане Вх. № ФС-02-09-114/08.04.24г., за да послужи пред КЪДЕТО Е НЕОБХОДИМО.

Изготвил:
СТЕФКА ГЕОРГИЕВА ПЕТРОВА
ГЛАВЕН ИНСПЕКТОР



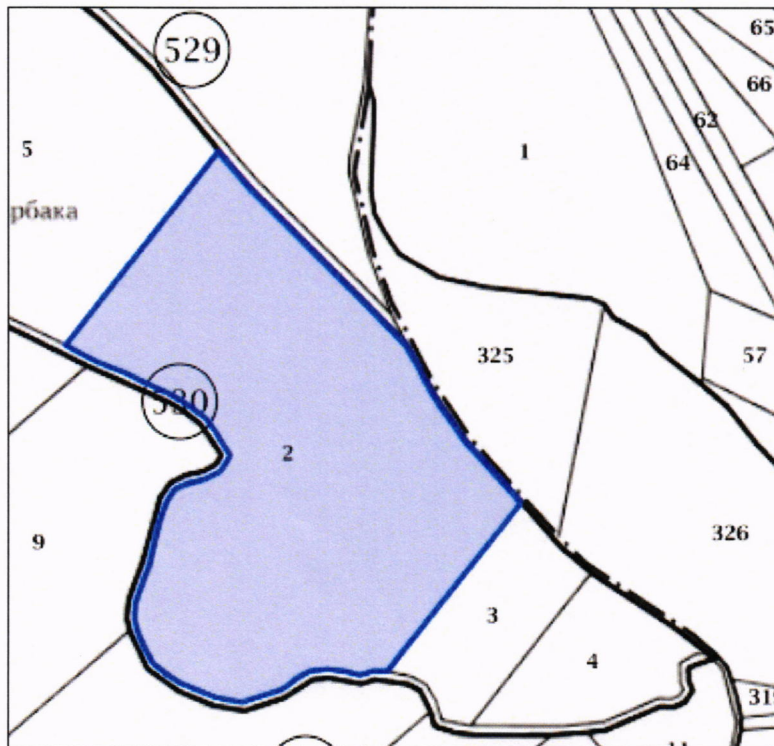
ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ. 22945.530.2, М. "ВЪРБАКА" В ЗЕМЛИЩЕТО НА С.ДОНДУКОВО, ОБЩ. БРУСАРЦИ, ОБЛ. МОНТАНА

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: ПК 3659, С.ДОНДУКОВО, ОБЩ. БРУСАРЦИ, ОБЛ. МОНТАНА

СОБСТВЕНИК: „СОРТОВИ СЕМЕНА ВАРДИМ“ АД, ЕИК 104095064



Дата на оценката:
22.04.2024г.

РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

1. Общи данни за оценката

Възложител:	Община Брусарци		
Оценител:	Татяна Антонова	Телефон на оценителя:	GSM 0888 792255
Дата на доклада:	22.04.2024 година		
Вид на доклада:	Първоначален доклад		

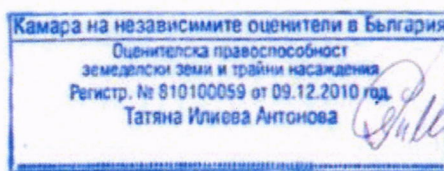
2. Обект на оценка

Оценявани активи:	Поземлен имот – земеделски земи – имот с ид. 22945.530.2. с НТП нива, 3-та категория, м. „Върбака“ с площ на имота 46,410дка, в землището на с. Дондуково, общ. Брусарци		
Административен адрес фирмата:	с. Дондуково, общ. Брусарци, обл. Монтана	Собственик:	„Сортови семена Вардим“ АД, ЕИК 104095064
Местоположение на имотите:	Землище на с. Дондуково с ЕКАТТЕ 22945		
Община, област	Общ. Брусарци, обл. Монтана		

3. Резултати от оценката

ЗАКЛЮЧЕНИЕ		към дата 22.04.2024г.	
Методи на оценяване	Тегловен коефициент	Стойност	
Метод на капитализиране на дохода	20%	74 256 лв.	37 966 €
Метод на пазарни сравнения	80%	111 384 лв.	56 950 €
Пазарна стойност	100%	103 960 лв.	53 154 €
<i>Средна стойност на дка</i>		<i>2 240 лв.</i>	<i>1 145 €</i>

Окончателно становище за пазарната стойност на имота
към датата на оценката: **13 960 лв. или 53 154 евро.**

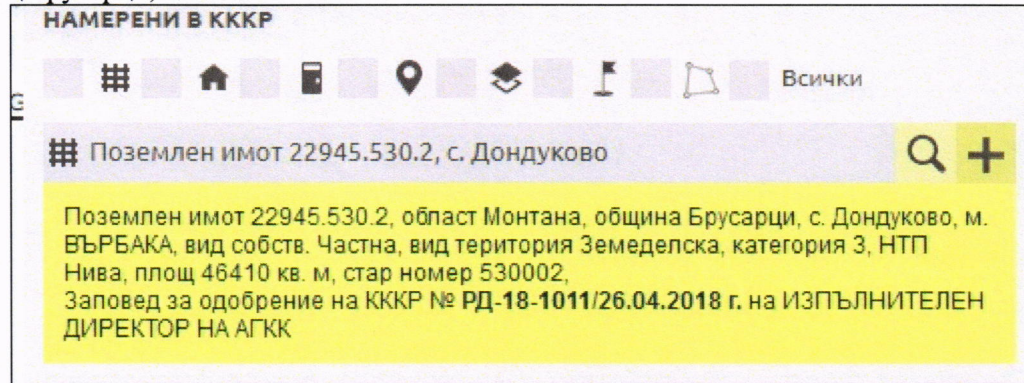


Независим оценител: /Т.Антонова/
/ Сертификат № 810100059/09.12.2010г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения/

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА БРУСАРЦИ.

2. Обект на оценка: Поземлен имот с идентификатор 22945.530.2, м."Върбака" в землището на с. Дондуково, общ.Брусарци, област Монтана.



4. Представени документи и източници на информация:

- нотариален акт № 116, рег. 1467, дело 402, том 4/ 27.10.2024г. на СлВп гр. Лом;
 - скица № 15-326842/01.04.2024 г. на СГКК Монтана;
 - удостоверение № 25-88669/01.04.2024 г. на СГКК Монтана;
 - извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землищата на обл. Монтана;
- Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена му от възложителя, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - **22.04.2024г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване” от 01.06.2018 г.
Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насъждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Нормативен подход;
- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на пазарни сравнения;
- метод на капитализиране на доход от рента.

При извеждане пазарната стойност на земеделската земя се прилага и Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи - ПМС №118/26.05.1998 год. ДВ брой 64/05.06.98 г, изм. ПМС № 145 от 05.07.1999 г. ДВ 63/3.07.1999 г. и ПМС № 228 от 01.10.2002 г. ДВ 96/11.10.2002 г. , ПМС 154/2005 г. ДВ 59/2005 г.,ДВ бр.75/2006 г.,ДВ бр. 78/2006 г., ДВ бр.62/31.07.2007 г., като изведените стойности са коригирани с пазарен коефициент отчитащ пазарната ситуация по отношение на търсене и предлагане на земеделски земи- зеленчукова култура VII-ма категория за района на землищата в общ. Брусарци и обл. Монтана. Използвана е информация от реализирани сделки и оферти за продажба на имоти от типа на оценявания. Пазарната стойност се определя в зависимост от площ на имота, местонахождение – отстояние от регулационни граници на населено място и отстояние от път, обработваемост на имота. Използвана е информация от оферти за продажба на земеделски земи в землището на община Вършец и в област Монтана от сайта на zemi.bg. Приложени са аналози за продажба на ниви, като са коригирани с коефициенти отчитащи специфичността на оценявания имот

обяви "продава" в област Монтана:

общо 19 обяви "продава"									страници: 1
ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ПОВЕЧЕ
 Активна агенция за земя!	05.03.2024г.	Монтана	Бойчиновци	Мадан	15	3	нива	2499	повече
агенция	22.04.2024г.	Монтана	Брусарци	Василовци	40	3	нива	2800	повече
агенция	18.04.2024г.	Монтана	Монтана	Стубел	6.7	3	нива	2400	повече
агенция	18.04.2024г.	Монтана	Монтана	Стубел	6.7	3	нива	2400	повече
агенция	17.04.2024г.	Монтана	Брусарци	Смирненски	15.5	8	п/м/ливада	300	повече
агенция	18.04.2024г.	Монтана	Монтана	Белотинци	9	5	нива	1500	повече
агенция	03.04.2024г.	Монтана	Медковец	Медковец	20	3	нива	2600	повече
агенция	08.03.2024г.	Монтана	Бойчиновци	Мадан	16	3	нива	2700	повече
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	0.657	8	п/м/ливада	3900	повече
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	0.883	8	п/м/ливада	3900	повече
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	2.515	4	п/м/ливада	3900	повече
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	2.692	7	п/м/ливада	3900	повече
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	1.422	7	п/м/ливада	3900	повече
инвеститор	21.02.2024г.	Монтана	Медковец	Сливовик	4.885	4	нива	1200	повече
агенция	12.02.2024г.	Монтана	Монтана	Сумер	40	5	нива	2100	повече
инвеститор	28.01.2024г.	Монтана	Георги Дамяново	Чемиш	5	4	п/м/ливада	250	повече
инвеститор	28.01.2024г.	Монтана	Георги Дамяново	Чемиш	5	8	нива	650	повече
агенция	28.01.2024г.	Монтана	Берковица	Замфирово	3	3	нива	1000	повече
агенция	28.01.2024г.	Монтана	Берковица	Балювица	22	4	нива	700	повече

общо 19 обяви "продава"

страници: 1

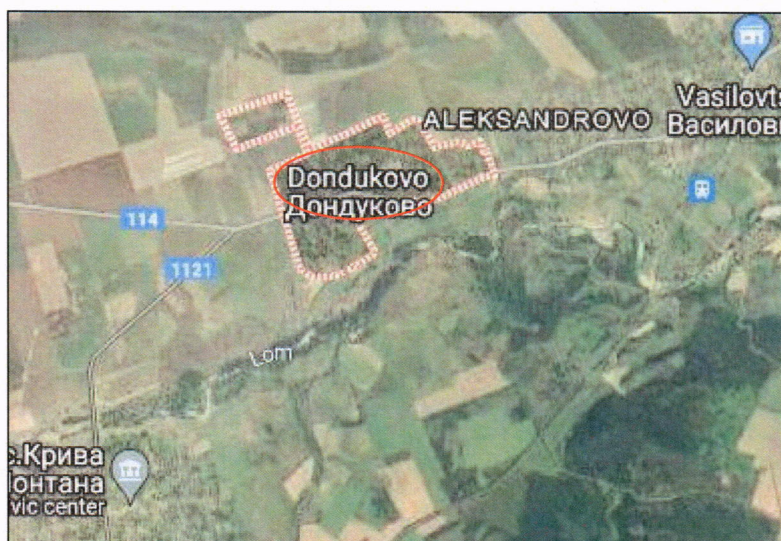
II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района

Община Брусарци е разположена в северозападната част на Република България и е част от административната структура на Област Монтана. Общината е разположена в северозападната част на Област Монтана. С площта си от 194,434 km² заема предпоследното 10-о място сред 11-те общините на областта, което съставлява 5,35% от територията на областта. Общината граничи: на север с община Лом, на изток с община Медковец, на юг с община Монтана, а на северозапад – с община Ружинци, обл. Видин. Релефът на община Брусарци е равнинен и слабо хълмист. Територията ѝ изцяло попада в пределите на Западната Дунавска равнина.

Дондукòво е село в Северозападна България. То се намира в община Брусарци, област Монтана. Дондуково отстои на 6,9 км от общинския център Брусарци, 17,5 км от Лом, 51 км от Видин, 45 км от Белоградчик, 47 км от Монтана, 84 км от Враца и 153 км от София.^[2] Разположено е на десния бряг на река Лом. Селското стопанство е отрасълът, който има най-значителен потенциал за развитие на територията на общината. Това се обуславя от наличието на земеделска земя, опита и

традициите в областта на растениевъдството и животновъдството, както и благоприятните климатични условия.



Районът е с добре развито земеделие – отглеждане на зърнени и фуражни култури. Оценявания имот представлява земеделска земя, нива, 3 категория. Имота се обработва.

Село Дондуково е седми функционален тип, определен по ЕКАТТЕ в България и не е в близост (до 5 км) до национален курорт, ГКПП и Черно море.

1. Описание на имота

Имота представлява недвижим поземлен имот № 22945.530.2, неурбанизирана територия, земеделска в землището на с.Дондуково, находящ се в м."Върбака". Имота е с начин на трайно ползване по влязлата в сила кадастрална карта земеделска територия с начин на трайно ползване нива, 3-та категория. Граничи с имоти: 22945.53.54, 22945.530.3, 22945.529.57, 22945.529.55, 22945.530.5. Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 46,410 дка. Имота се намира на отстояние до 1 км. от пътна мрежа и до 1 км. до регулационните граници на населеното място. Имота се оценява като земеделска земя, обработваема нива трета категория.

Тенденции на развитието на пазарните цени на земеделски земи : към стабилизиране;

- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; средно;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

Екология

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

3. Правен статут

Имота е собственост на „Сортови семена Вардим“ АД, ЕИК 104095064 съгласно Нотариален акт № 116, рег. 1467, дело 402, том 4/ 27.10.2024г. на СлВп гр. Лом 10/ 16.05.2005г. на СлВп гр. Лом;

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на пазарни сравнения
- Метод на капитализиране на доход от рента

1. Определяне стойността на имота по Метода на пазарни сравнения

При извеждане пазарната стойност на имота е приложени Сравнителен подход – Метод на пазарни сравнения. Към датата на оценка пазарната стойност на земеделската земя не зависи от нейната категория (за категории от първа до шеста), влияе се малко от местоположението, и по-силно се влияе от големината на парцела. В специализираните сайтове за продажба на земеделски земи <http://www.zemi.bg/adv-search.php> са открити оферти за продажба на земеделски земи с площи под и над 10 дка за землищата на област Монтана.

1.1. Оценка по Метода на пазарни сравнения

Пазарни свидетелства - земеделски земи в област Монтана

Вид имот	Землище	Площ /дка/	Категория	Цена	Коеф. на съотв.	Коеф. на оферта	Коригирана стойност
Нива	с. Медковец	20,000	3	2 600 лв.	1,00	0,95	2 470 лв.
Нива	с.Мадан	15,000	3	2 499 лв.	1,00	0,95	2 374 лв.
Нива	с. Василковци	40,000	3	2 800 лв.	1,00	0,95	2 660 лв.
Нива	с.Сумер	40,000	5	2 100 лв.	1,00	1,00	2 100 лв.
Нива	с. Стубел	6,700	3	2 400 лв.	1,00	1,00	2 400 лв.
Средно претеглено:							2 400 лв

Метод на пазарни сравнения

№	Местоположение	Начин на трайно ползване	Поземлен имот №	Категория	Площ по док. с/ност /дка/	Единична стойност	Обща стойност
1	с. Дондуково	нива	22945.530.2	3	46,410	2 400 лв	111 384 лв.
Общо:					46,410		111 384 лв.

Стойност на имота по метода на пазарни сравнения: 111 384 лв.

2.Приходен подход - метод на капитализиране на дохода

Методът изхожда от възможния трайно реализиран чист годишен приход. Този метод се основава на капитализация на очакваните чисти парични потоци, които биха могли да се генерират от оценявания недвижим имот по време на неговата експлоатация. При определянето на пазарна стойност на недвижимите имоти обикновено се изхожда от хипотезата за отдаване на имота под наем (рента). Текущата рента в района на землището на с. Дондуково е в рамките на 60 до 90 лв./дка. Приемаме годишна рента 80 лв./дка и използваната норма на възвращаемост е $R = 5\%$.

Метод на капитализиране на дохода

№	Местоположение	НП	Поземлен имот №	Категория	Площ /дка/	Рентен приход /лв/дка/	Норма на възвръщаемост	Един. ст-ст /лв/дка/	Обща стойност
1	с. Дондуково	нива	22945.530.2	3	46,410	80	5,00%	1600	74 256 лв.
Общо:					46,410				74 256 лв

Стойност на имота по метода на капитализиране на дохода: 74 256 лв.

3.Заклучение за пазарната стойност на имота

Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. В зависимост от специфичните характеристики на имота се преценява значимостта на всеки метод чрез тегловни коефициенти, вариращи в диапазона от 0 до 1, но общата им стойност е равна на единица. В случая се приемат следните тегловни коефициенти:

- за метода на пазарни сравнения - 0,80;
- за метода на капитализиране на дохода - 0,20.

№	Местоположение	НТП	Поземлен имот №	Категория	Площ /дка/	Пазарна стойност		Пазарна стойност	лв./дка
						Сравнителна стойност	Приходна стойност		
1	с. Дондуково	нива	22945.530.2	3	46,410	111 384 лв	74 256 лв.	103 960 лв	2 240 лв
Общо:					46,410	111 384 лв	74 256 лв.	103 960 лв	2 240 лв
								53 154 €	

Окончателно становище за пазарна стойност на имота
към датата на оценката: **103 960 лв. или 53 154 евро.**

3. Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определена крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

към дата 22.04.2024г.

Методи на оценяване	Тегловен коефициент	Стойност	
Метод на капитализиране на дохода	20%	74 256 лв.	37 966 €
Метод на пазарни сравнения	80%	111 384 лв.	56 950 €
Пазарна стойност	100%	103 960 лв.	53 154 €
<i>Средна стойност на дка</i>		<i>2 240 лв.</i>	<i>1 145 €</i>

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 22945.530.2, нива, трета категория в м."Върбака" в землището на с. Дондуково
към датата на оценката /със закръгление/: **103 960 лева или 53 154 евро.**

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящия доклад е изготвен към 22.04.2024г. при курс 1 EURO = 1.95583 лева.

Ограничение на отговорността:

- Оценителя в тази оценка са се позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително;
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на имота;
- Настоящата оценка представлява становище на независим оценител 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 независимия оценител не е задължително за възложителя;
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, за 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. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценявания актив към датата на оценка.

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;

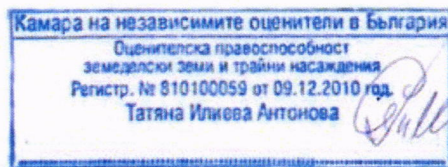
- Интервюта на Оценителя с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителя не предоставя данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Действащи „Български стандарти за оценяване” от 01.06.2018 г и нормативна уредба за оценка на земеделски земи ;

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.



Независим оценител: (Т.Антонова)
/Сертификат № 810100059/09.12.2010г. на КНОБ/



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. МОНТАНА

3400, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 278, ПЛ. "ЖЕРАВИЦА" №3, ет.3, 096/305822; 305822,
montana@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-239465-11.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **06570.32.310**

Гр. **Брусарци**, общ. **Брусарци**, обл. **Монтана**

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1008/26.04.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**

Адрес на поземления имот: **гр. Брусарци, местност СВРАЧА БАРА**

Площ: **5766 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята: **4**

Предишен идентификатор: **06570.32.16**

Номер по предходен план: **032016**

Съседни: **06570.32.294, 06570.32.311, 06570.32.17**

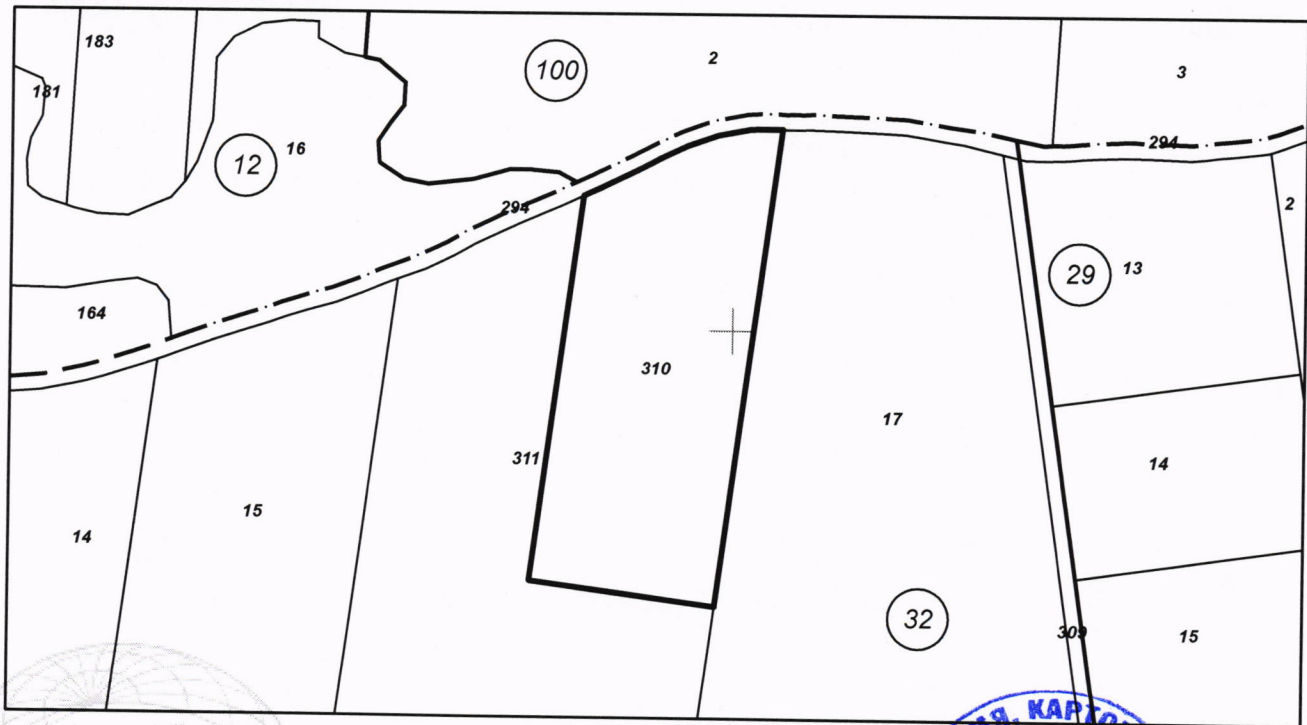
Собственици по данни от КРНИ:

1. **104095064, " СОРТОВИ СЕМЕНА - ВАРДИМ" ЕАД**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 111 том X рег. 5510 дело 1431 от 10.07.2012г., издаден от Служба по вписванията гр.Лом

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Скица № 15-239465-11.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-127277-06.03.2024 г.



/Десислава Дончева/



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. № 126/20.03.2024

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

СОРТОВИ СЕМЕНА ВАРДИМ ЕАД

Адрес за кореспонденция: С. ВАРДИМ ОБЛ. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

БУЛСТАТ: 104095064

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за:
Имот, находящ се в **ГР. БРУСАРЦИ**

и представляващ право на собственост върху:
Земеделски земи

Адрес: площ: 5766кв.м. тип: Ниви катег.: 4 кад. номер: 06570.32.310
данъчната оценка е: **669.43 лв.**
шестстотин шестдесет и девет лева и четиридесет и три стотинки

за собственика **669.43 лв.**
шестстотин шестдесет и девет лева и четиридесет и три стотинки

(за имотите) **Обща ДО 669.43 лв.**

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

Собственици: СОРТОВИ СЕМЕНА ВАРДИМ ЕАД 104095064

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

Настоящото се издава по повод подадено искане Вх. № ФС-02-09-90/20.03.2024Г, за да послужи пред КЪДЕТО Е НЕОБХОДИМО .

Изготвил:

СТЕФКА ГЕОРГИЕВА ПЕТРОВА

ГЛАВЕН ИНСПЕКТОР



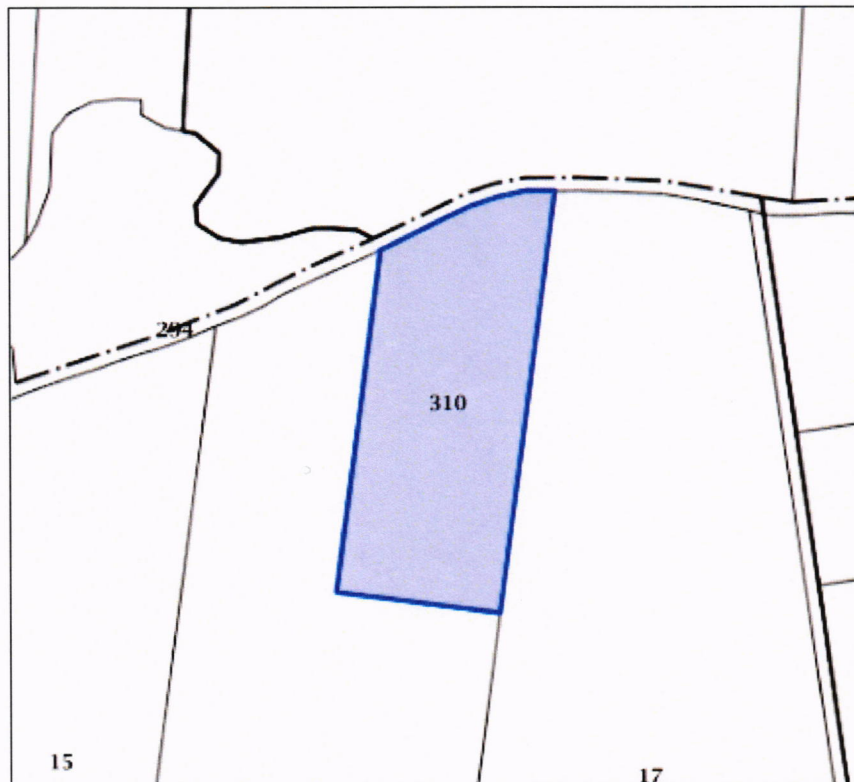
ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ. 06570.32.310, М. "СВРАЧА БАРА" В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. БРУСАРЦИ, ОБЛ. МОНТАНА

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: ПК 3680, ГР. БРУСАРЦИ, ОБЛ. МОНТАНА

СОБСТВЕНИК: „СОРТОВИ СЕМЕНА ВАРДИМ“ АД, ЕИК 104095064



Дата на оценката:
22.04.2024г.

РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

1. Общи данни за оценката

Възложител:	Община Брусарци		
Оценител:	Татяна Антонова	Телефон на оценителя:	GSM 0888 792255
Дата на доклада:	22.04.2024 година		
Вид на доклада:	Първоначален доклад		

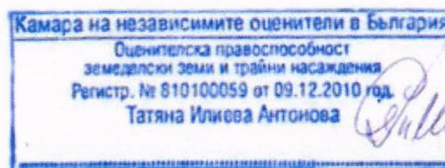
2. Обект на оценка

Оценявани активи:	Поземлен имот – земеделски земи – имот с ид. 06570.32.310. с НТП нива, 4-та категория, м. „Сврача бара“ с площ на имота 5,766 дка, в землището на гр. Брусарци		
Административен адрес фирмата:	Гр. Брусарци, общ. Брусарци, обл. Монтана	Собственик:	„Сортови семена Вардим“ АД, ЕИК 104095064
Местоположение на имотите:	Землище на гр. Брусарци с ЕКАТТЕ 06570		
Община, област	Общ. Брусарци, обл. Монтана		

3. Резултати от оценката

ЗАКЛЮЧЕНИЕ		към дата	22.04.2024г.
Методи на оценяване	Тегловен коефициент	Стойност	
Метод на капитализиране на дохода	20%	9 226 лв.	4 717 €
Метод на пазарни сравнения	80%	13 838 лв.	7 075 €
Пазарна стойност	100%	12 920 лв.	6 606 €
<i>Средна стойност на дка</i>		<i>2 241 лв.</i>	<i>1 146 €</i>

Окончателно становище за пазарната стойност на имота
към датата на оценката: **12 920 лв. или 6 606 евро.**

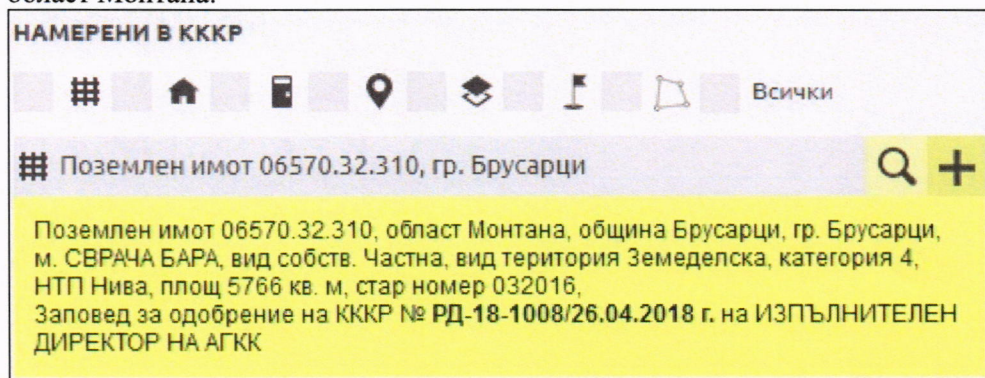


Независим оценител: /Т.Антонова/
/ Сертификат № 810100059/09.12.2010г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения/

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. **Възложител:** ОБЩИНА БРУСАРЦИ.

2. **Обект на оценка:** Поземлен имот с идентификатор 06570.32.310, м."Сврача бара" в землището на гр.Брусарци, област Монтана.



4. Представени документи и източници на информация:

- нотариален акт № 111, рег. 5510, дело 1431, том 10/ 10.07.2012г. на СлВп гр. Лом;
 - скица № 15-239465/11.03.2024 г. на СГКК Монтана;
 - удостоверение № 25-64533/11.03.2024 г. на СГКК Монтана;
 - извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землищата на обл. Монтана;
- Оценителя в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена му от възложителя, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. **Предназначение и приложение на оценката:** Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. **Дата на оценката /ефективна дата/** - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - **22.04.2024г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване” от 01.06.2018 г.
Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насъждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Нормативен подход;
- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

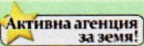
Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на пазарни сравнения;
- метод на капитализиране на доход от рента.

При извеждане пазарната стойност на земеделската земя се прилага и Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи - ПМС №118/26.05.1998 год. ДВ брой 64/05.06.98 г, изм. ПМС №

145 от 05.07.1999 г. ДВ 63/3.07.1999 г. и ПМС № 228 от 01.10.2002 г. ДВ 96/11.10.2002 г., ПМС 154/2005 г. ДВ 59/2005 г., ДВ бр.75/2006 г., ДВ бр. 78/2006 г., ДВ бр.62/31.07.2007 г., като изведените стойности са коригирани с пазарен коефициент отчитащ пазарната ситуация по отношение на търсене и предлагане на земеделски земи- зеленчукова култура VII-ма категория за района на землищата в общ. Брусарци и обл. Монтана. Използвана е информация от реализирани сделки и оферти за продажба на имоти от типа на оценявания. Пазарната стойност се определя в зависимост от площ на имота, местонахождение – отстояние от регулационни граници на населено място и отстояние от път, обработваемост на имота. Използвана е информация от оферти за продажба на земеделски земи в землището на община Вършец и в област Монтана от сайта на zemi.bg. Приложени са аналози за продажба на ниви, като са коригирани с коефициенти отчитащи специфичността на оценявания имот

обяви "продава" в област Монтана:

общо 19 обяви "продава"									страница: 1
ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ПОВЕЧЕ
 Активна агенция за земи!	06.03.2024г.	Монтана	Бойчиновци	Мадан	15	3	нива	2499	повече
агенция	22.04.2024г.	Монтана	Брусарци	Васиповци	40	3	нива	2800	повече
агенция	18.04.2024г.	Монтана	Монтана	Стубел	6.7	3	нива	2400	повече
агенция	18.04.2024г.	Монтана	Монтана	Стубел	6.7	3	нива	2400	повече
агенция	17.04.2024г.	Монтана	Брусарци	Смирненски	15.5	8	п/м/ливада	300	повече
агенция	16.04.2024г.	Монтана	Монтана	Белотинци	9	5	нива	1500	повече
агенция	03.04.2024г.	Монтана	Медковец	Медковец	20	3	нива	2600	повече
агенция	06.03.2024г.	Монтана	Бойчиновци	Мадан	16	3	нива	2700	повече
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	0.657	8	п/м/ливада	3900	повече
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	0.883	8	п/м/ливада	3900	повече
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	2.515	4	п/м/ливада	3900	повече
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	2.692	7	п/м/ливада	3900	повече
частно лице	03.03.2024г.	Монтана	Вършец	Вършец	1.422	7	п/м/ливада	3900	повече
инвеститор	21.02.2024г.	Монтана	Медковец	Сливовик	4.885	4	нива	1200	повече
агенция	12.02.2024г.	Монтана	Монтана	Сумер	40	5	нива	2100	повече
инвеститор	28.01.2024г.	Монтана	Георги Дамяново	Чемиш	5	4	п/м/ливада	250	повече
инвеститор	28.01.2024г.	Монтана	Георги Дамяново	Чемиш	5	8	нива	650	повече
агенция	25.01.2024г.	Монтана	Берковица	Замфирово	3	3	нива	1000	повече
агенция	25.01.2024г.	Монтана	Берковица	Балувица	22	4	нива	700	повече

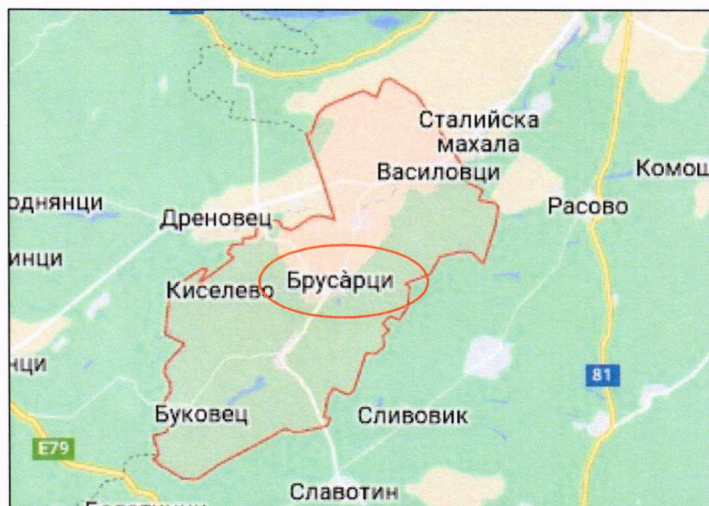
общо 19 обяви "продава" страница: 1

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района

Община Брусарци е разположена в северозападната част на Република България и е част от административната структура на Област Монтана. Общината е разположена в северозападната част на Област Монтана. С площта си от 194,434 km² заема предпоследното 10-о място сред 11-те общините на областта, което съставлява 5,35% от територията на областта. Общината граничи: на север с община Лом, на изток с община Медковец, на юг с община Монтана, а на северозапад – с община Ружинци, обл. Видин. Релефът на община Брусарци е равнинен и слабо хълмист. Територията ѝ изцяло попада в пределите на Западната Дунавска равнина.

Брусарци (от брус) е град в Северозападна България, област Монтана, административен център на община *Брусарци*. *Брусарци*. Железопътната гара. България.. Селското стопанство е отрасълът, който има най-значителен потенциал за развитие на територията на общината. Това се обуславя от наличието на земеделска земя, опита и традициите в областта на растениевъдството и животновъдството, както и благоприятните климатични условия.



Районът е с добре развито земеделие – отглеждане на зърнени и фуражни култури. Оценявания имот представлява земеделска земя, нива, 3 категория. Имота се обработва.

1. Описание на имота

Имота представлява недвижим поземлен имот № 06570.32.310, неурбанизирана територия, земеделска земя в землището на гр. Брусарци, находящ се в м."Сврача бара". Имота е с начин на трайно ползване по влязлата в сила кадастрална карта земеделска територия с начин на трайно ползване нива, 4-та категория. Граничи с имоти: 06570.32.284, 06570.32.311, 06570.32.17 . Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 5,766 дка. Имота се намира на отстояние над 1 км. от пътна мрежа и от 1 до 3 км. до регулационните граници на населеното място..Имота се оценява като земеделска земя, обработваема нива четвърта категория.

Тенденции на развитите на пазарните цени на земеделски земи : към стабилизиране;

- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; средно;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

Екология

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

3. Правен статут

Имота е собственост на „Сортови семена Вардим“ АД, ЕИК 104095064 съгласно Нотариален акт № 111, рег. 5510, дело 1431, том 10/ 10.07.2012г. на СлВп гр. Лом.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на пазарни сравнения
- Метод на капитализиране на доход от рента

1. Определяне стойността на имота по Метода на пазарни сравнения

При извеждане пазарната стойност на имота е приложен Сравнителен подход – Метод на пазарни сравнения. Към датата на оценка пазарната стойност на земеделската земя не зависи от нейната категория (за категории от първа до шеста), влияе се малко от местоположението, и по-силно се влияе от големината на парцела. В специализираните сайтове за продажба на земеделски земи <http://www.zemi.bg/adv-search.php> са открити оферти за продажба на земеделски земи с площи под и над 10 дка за землищата на област Монтана.

1.1. Оценка по Метода на пазарни сравнения

Пазарни свидетелства - земеделски земи в област Монтана

Вид имот	Землище	Площ /дка/	Категория	Цена	Коеф. на съотв.	Коеф. на оферта	Коригирана стойност
Нива	с. Медковец	20,000	3	2 600 лв.	1,00	0,95	2 470 лв.
Нива	с.Мадан	15,000	3	2 499 лв.	1,00	0,95	2 374 лв.
Нива	с. Василковци	40,000	3	2 800 лв.	1,00	0,95	2 660 лв.
Нива	с.Сумер	40,000	5	2 100 лв.	1,00	1,00	2 100 лв.
Нива	с. Стубел	6,700	3	2 400 лв.	1,00	1,00	2 400 лв.
Средно претеглено:							2 400 лв

Метод на пазарни сравнения

№	Местоположение	Начин на трайно ползване	Поземлен имот №	Категория	Площ по док. с/ност /дка/	Единична стойност	Обща стойност
1	гр. Брусарци	нива	06570.32.310	4	5,766	2 400 лв	13 838 лв.
Общо:					5,766		13 838 лв.

Стойност на имота по метода на пазарни сравнения: 13 838 лв.

2.Приходен подход - метод на капитализиране на дохода

Методът изхожда от възможния трайно реализиран чист годишен приход. Този метод се основава на капитализация на очакваните чисти парични потоци, които биха могли да се генерират от оценявания недвижим имот по време на неговата експлоатация. При определянето на пазарна стойност на недвижимите имоти обикновено се изхожда от хипотезата за отдаване на имота под наем (рента). Текущата рента в района на землището на гр. Брусарци е в рамките на 60 до 90 лв./дка. Приемаме годишна рента 80 лв./дка и използваната норма на възвращаемост е $R = 5\%$.

Метод на капитализиране на дохода

№	Местоположение	НТП	Поземлен имот №	Категория	Площ /дка/	Рентен приход /лв/дка/	Норма на възвръщаемост	Един. ст-ст /лв/дка/	Обща стойност
1	гр. Брусарци	нива	06570.32.310	4	5,766	80	5,00%	1600	9 226 лв.
Общо:					5,766				9 226 лв

Стойност на имота по метода на капитализиране на дохода: 9 226 лв.

3.Заклучение за пазарната стойност на имота

Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. В зависимост от специфичните характеристики на имота се преценява значимостта на всеки метод чрез тегловни коефициенти, вариращи в диапазона от 0 до 1, но общата им стойност е равна на единица. В случая се приемат следните тегловни коефициенти:

- за метода на пазарни сравнения - 0,80;
- за метода на капитализиране на дохода - 0,20.

Пазарна стойност

№	Местоположение	НТП	Поземлен имот №	Категория	Площ /дка/	Сравнителна стойност	Приходна стойност	Пазарна стойност	лв./дка
1	гр. Брусарци	нива	06570.32.310	4	5,766	13 838 лв	9 226 лв.	12 920 лв	2 241 лв
Общо:					5,766	13 838 лв	9 226 лв.	12 920 лв	2 241 лв
6 606 €									

Окончателно становище за пазарна стойност на имота

към датата на оценката: **12 920 лв. или 6 606 евро.**

3. Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определена крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ		към дата	22.04.2024г.
Методи на оценяване	Тегловен коэффициент	Стойност	
Метод на капитализиране на дохода	20%	9 226 лв.	4 717 €
Метод на пазарни сравнения	80%	13 838 лв.	7 075 €
Пазарна стойност	100%	12 920 лв.	6 606 €
<i>Средна стойност на дка</i>		<i>2 241 лв.</i>	<i>1 146 €</i>

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 06570.32.310, нива, трета категория в м."Сврача бара" в землището на гр. Брусарци

към датата на оценката /със закръгляние/: **12 920 лева или 6 606 евро.**

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящия доклад е изготвен към 22.04.2024г. при курс 1 EURO = 1.95583 лева.

Ограничение на отговорността:

Оценителя в тази оценка са се позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително;

Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на имота;

Настоящата оценка представлява становище на независим оценител 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 независимия оценител не е задължително за възложителя;

Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, за 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. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценявания актив към датата на оценка.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

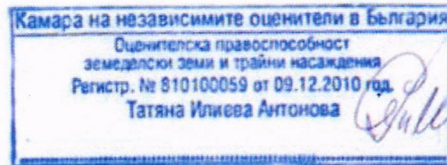
- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителя с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижимо имущество, като оценителя не предоставя данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Действащи „Български стандарти за оценяване“ от 01.06.2018 г и нормативна уредба за оценка на земеделски земи ;

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.



Независим оценител: (Т.Антонова)
/Сертификат № 810100059/09.12.2010г. на КНОБ/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на земеделието и храните
Областна дирекция "Земеделие" - гр.Монтана
Общинска служба по земеделие - гр.Брусарци

ДО

Г-ЖА НАТАША МИХАЙЛОВА
КМЕТ НА ОБЩИНА БРУСАРЦИ
УЛ. „ГЕОРГИ ДИМИТРОВ“ № 85
ГР. БРУСАРЦИ

ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ
БРУСАРЦИ
ИЗХ. № РД-2508-2
..... 30.04. 2024 г.
3680 гр. БРУСАРЦИ
УЛ. „ГЕОРГИ ТРАЙКОВ“ №20
ОБЩИНА БРУСАРЦИ
Вх. № РД-02-06-172-11
..... 05.05. 2024 г.

ОТНОСНО: Мотивирано становище на Общинска служба по земеделие гр. Брусарци по чл. 24г, ал.9 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), във връзка със замяна на земеделска земя от общинския поземлен фонд със земеделска земя на юридическо лице

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МИХАЙЛОВА,

Във връзка с Ваше писмо с изх. № РД-02-06-172/17.04.2024 г., постъпило в Областна дирекция „Земеделие“ - гр. Монтана с вх. № РД-2508/18.04.2024 г., с което е отправено искане за предоставяне на мотивирано становище на Общинска служба по земеделие гр. Брусарци по чл. 24г, ал.9 от ЗСПЗЗ, във връзка със замяна на поземлен имот с идентификатор 22945.523.2 по КККР на землището на с. Дондуково, общ. Брусарци – земеделска земя от общинския поземлен фонд с поземлени имоти с идентификатори: 22945.530.2 по КККР на землището на с. Дондуково и 06570.32.310 по КККР на землището на гр. Брусарци – земеделски земи, собственост на юридическо лице – „Сортови семена – Вардим“ АД, в рамките на компетентностите си, Общинска служба по земеделие гр. Брусарци, изразява следното мотивирано становище:

За изготвянето на становище на Общинска служба по земеделие гр. Брусарци по чл. 24г, ал.9 от ЗСПЗЗ, с писмо изх. № РД-2508-1/19.04.2024 г. ОД „Земеделие“ - Монтана е изисквала от Община Брусарци да предостави информация налице ли са нормативно регламентирани критерии в наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) или в друг нормативен акт, приет с решение на Общински съвет – Брусарци (ОбС- Брусарци), касаещи процедурата по замяна на земеделски земи от ОПФ със земеделски земи, собственост на физически и юридически лица.

В отговор, в писмо изх. № ОД-03-06-29-(1) от 29.04.2024 г. на кмета на Община Брусарци, получено в ОД „Земеделие“ – Монтана с вх. № РД-2682/29.04.2024 г. е посочено, че в „наредбата на община Брусарци по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост „Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество“, няма специално регламентирани критерии, касаещи процедурата по замяна на земеделски земи от ОПФ със земеделски земи, собственост на физически и юридически лица.“ Приложено е заверено копие на цитираната наредба.

В Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (приета с решение № 140, протокол № 18 от 20.03.2009 г. на Общински съвет – Брусарци, посл. изм. с Решение № 33/30.01.2020 г. на ОбС – Брусарци), Глава четвърта „Разпореждане с недвижими имоти и движими вещи – частна общинска собственост“ - чл. 57 са посочени изискванията за допустимост на замяна на имот – частна общинска собственост и редът за извършването ѝ.

В чл. 58 от горецитираната наредба е посочено, че „не са обект на разпореждане до 01.03.2012 г. земеделските имоти, определени по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ“. В тази връзка извършихме проверка в Протоколно решение № 1/11.09.2008 г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от

ЗСПЗЗ, одобрено със заповед № 95/12.09.2008 г. на директора на ОД „Земеделие“ – Монтана, с което са определени имоти по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ по землищата на община Брусарци, в т.ч. за землището на с. Дондуково - Приложение № 4. При проверката се установи, че имот № 523002 по КВС на землището на с. Дондуково (сега имот с идентификатор 22945.523.2) не е определен като имот по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ.

След извършена проверка в информационните системи и архива в Общинска служба по земеделие – Брусарци е установено, че имот № 523002 по КВС на землището на с. Дондуково, е възстановен на Община Брусарци с план за земеразделяне по чл. 27 от ППЗСПЗЗ с Решение № 2 ДОН/12.08.1998 г. на ПК- Брусарци.

Следва да отбележим, че за всички землища на територията на област Монтана са приети и влезли в сила кадастрални карти и кадастрални регистри, които се поддържат от Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), респ. Служба по геодезия картография и кадастър (СГКК).

След извършена справка в Кадастрално – административна информационна система (КАИС) на АГКК са установени следните характеристики на имот с идентификатор 22945.523.2 по КККР на землището на с. Дондуково, общ. Брусарци, обл. Монтана: м. Разлива, вид собственост: общинска частна, вид територия – земеделска, категория – трета, начин на трайно ползване – друг вид трайно насаждение, площ – 52010 кв., стар номер по КВС на землището на с. Дондуково: 523002. Собственик на имота е община Брусарци – акт за частна общинска собственост № 29/09.08.2002 г., вписан в Служба по вписвания гр. Лом на 16.05.2005 г., том X, № 63, дело 1954/2005 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 40, ал.1 от Закона за общинската собственост не може да се извършва замяна на имот – частна общинска собственост, освен нормативно уредените изключения в закона и чл. 40, ал. 2, в т.ч. – чл. 24г, ал.9 от ЗСПЗЗ във връзка с чл. 40, ал. 3 и 8 от ЗОС.

В съответствие с чл. 40, ал.7 от ЗОС „Не се допускат замени:

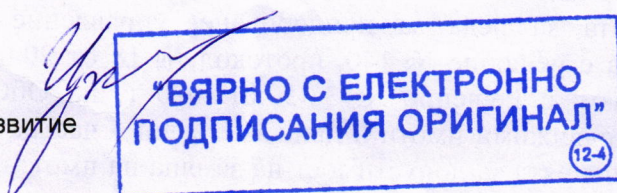
1. когато имотите - собственост на трети лица, са обременени с ипотeka или други тежести, отдадени са под наем или под аренда;
2. (изм. - ДВ, бр. 15 от 2011 г.) на общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти;
3. на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове;
4. в други случаи, определени в закон или в наредбата по чл. 8, ал. 2.“

Предвид горепосочените разпоредби, Общинската служба по земеделие гр. Брусарци извърши проверка в информационните системи и регистри в службата, при което е установено, че за имот с идентификатор 22945.523.2 по КККР на землището на с. Дондуково е сключен договор за наем на 21.12.2020 г. с наемодател Община Брусарци и наемател ЕТ “Деси – Светла Симеонова“. Договорът е със срок от 5 години – от 01.10.2020 г. до 30.09.2025 г.

След извършена проверка в Общинска служба по земеделие – Брусарци е установено, че предлаганият за замяна имот с идентификатор 22945.523.2 по КККР на землището на с. Дондуково, общ. Брусарци не е в процедура за оземляване или обещетяване по реда на ЗСПЗЗ.

Замяната на имотите следва да се отрази в КККР на землищата, след вписване на договора в Служба по вписвания.

Цветан Шарков (Началник)
Главна дирекция Аграрно развитие
30.04.2024г. 09:51ч.
ОДЗ-Монтана



Електронният подпис се намира в отделен файл с название signature.txt.p7s