РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Община Роман

Класификация на информацията:
ниво 0, TLP-WHITE

ДО **изх.№0800-145/20.11.2024г.**

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ **вх.№232/20.11.2024г.**

НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – РОМАН

Д О К Л А Д Н А З А П И С К А

от

ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – КМЕТ НА ОБЩИНА РОМАН

Относно: Продажба на земеделска земя от общинския поземлен фонд по реда на чл.35, ал.1 и ал.6 от Закона за общинската собственост

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Предвид проявен интерес към поземлени имоти в землище с.Кунино за продажба по реда на Закона за общинската собственост и наредбата по чл.8, ал.2 от същия закон, предлагам на Общински съвет - Роман да обсъди и приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1.На основание чл.21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл.8, ал.9 от ЗОС Общински съвет гр.Роман, допълва: Раздел 1.ИМОТИ, ЗА КОИТО ЩЕ БЪДЕ ПРОВЕДЕНА ПРОЦЕДУРА ЗА ПРОДАЖБА от Годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2024 г., приета с Решение № 52 от протокол № 6/01.03.2024 г. на Общински съвет Роман с поземлени имоти, както следва:

3130 Роман, бул. Христо Ботев № 132-136
тел.: 09123/20 64, факс: 09123/2349
e-mail: roman@roman.bg
web: www.roman.bg

1.1. **Поземлен имот с идентификатор 40645.11.476 с площ 1613 (хиляда шестстотин и тринадесет) кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-258/30.01.2018 г. на ИД на АГКК. Адрес на поземления имот: с.Кунино, местност ……...** Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: За животновъден комплекс. Категория на земята: четвърта. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 000476. Съседи: 40645.11.93, 40645.175.475, 40645.11.94, 40645.11.115, 40645.65.470, 40645.11.469. За имота е съставен АЧОС № 4299/05.11.2024 г.

1.2. **Поземлен имот с идентификатор 40645.1.463 с площ 1908 (хиляда деветстотин и осем) кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-258/30.01.2018 г. на ИД на АГКК. Адрес на поземления имот: с.Кунино, местност ……...** Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята: четвърта. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 000463. Съседи: 40645.15.9, 40645.15.454, 40645.16.1, 40645.1.381, 40645.1.125, 40645.14.11. За имота е съставен АЧОС № 4278/30.07.2024 г.

1.3. **Поземлен имот с идентификатор 40645.175.481 с площ 2192 (две хиляди сто деветдесет и два) кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-258/30.01.2018 г. на ИД на АГКК. Адрес на поземления имот: с.Кунино, местност ……...** Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Изоставена нива. Категория на земята: четвърта. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 000481. Съседи: 40645.175.475, 40645.65.470, 40645.1.125. За имота е съставен АЧОС № 4297/01.11.2024 г.

1.4. **Поземлен имот с идентификатор 40645.11.482 с площ 559 (петстотинпетдесет и девет) кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-258/30.01.2018 г. на ИД на АГКК. Адрес на поземления имот: с.Кунино, местност ……...** Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: За животновъден комплекс. Категория на земята: четвърта. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 000482. Съседи: 40645.11.85, 40645.11.86, 40645.175.475, 40645.11.93, 40645.11.469, 40645.10.64, 40645.10.549, 40645.11.84.. За имота е съставен АЧОС № 4300/05.11.2024 г.

2. На основание чл.21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА във връзка с чл.35, ал.1 и ал.6 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Роман, дава съгласие да бъдат обявени публични търгове с явно наддаване по реда на глава осма от Наредба №6 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти на ОбС-Роман за продажба на общинските поземлени имоти по т.1 от настоящата.

3. На основание чл.21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА във връзка с чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, определя пазарна цена въз основа на пазарна оценка изготвена от независим лицензиран оценител в размер на, както следва:

3.1. За поземлен имот с идентификатор **40645.11.476**, подробно описан в АЧОС № 4299/05.11.2024 г. в размер на **3 100,00 лв.** /три хиляди и сто лева/ без ДДС**,** която, да се счита за начална тръжна цена.

3.2. За поземлен имот с идентификатор **40645.1.463**, подробно описан в АЧОС № 4278/30.07.2024 г. в размер на **3 750,00 лв.** /три хиляди седемстотин и петдесет лева/ без ДДС**,** която, да се счита за начална тръжна цена.

3.3. За поземлен имот с идентификатор **40645.175.481**, подробно описан в АЧОС № 4297/01.11.2024 г. в размер на **4 310,00 лв.** /четири хиляди триста и десет лева/ без ДДС**,** която, да се счита за начална тръжна цена.

3.4. За поземлен имот с идентификатор **40645.11.482**, подробно описан в АЧОС № 4300/05.11.2024 г. в размер на **1 075,00 лв.** / хиляда седемдесет и пет лева/ без ДДС**,** която, да се счита за начална тръжна цена.

Приложение:

1.Копие от предложение с вх.рег.№ 1000-106/19.11.2024 г.

2.Копие от Акт за общинска собственост, скица и актуална данъчна оценка на имотите.

3.Копие от експертни оценки на имотите.

ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ

Кмет на Община Роман

3130 Роман, бул. Христо Ботев № 132-136
тел.: 09123/20 64, факс: 09123/2349
e-mail: roman@roman.bg
web: www.roman.bg

Съгласувал:

Секретар на Община Роман

инж.Христина Йонкинска

Изготвил:

Гл.експерт ОСиЗ

инж.Виолета Димова

3130 Роман, бул. Христо Ботев № 132-136
тел.: 09123/20 64, факс: 09123/2349
e-mail: roman@roman.bg
web: www.roman.bg

Об. 1883

Приложение № 2 към чл.2, ал.2 и чл.3
Служба по вписванията гр. Мездра
Вх. рег. № 1892 / 11-11-2024 г.
Акт № 72 том VII / дело № — /20 г.
Партидна книга: том — стр. —
Имотна партида 82804
Дата: 11-11-2024 г.
Съдия по вписванията:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА РОМАН — **ОБЛАСТ ВРАЦА**

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ
/име и фамилия/

Вписване по ЗСПЗЗ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фамилия/

АКТ № 4299

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	05.11.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.3, ал.3 във връзка чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост и Решение на ПК № 79/10.07.1995 г. по чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **40645.11.476** Площ: **1613 кв.м** Трайно предназначение на територията: **Земеделска** Начин на трайно ползване: **„За животновъден комплекс“** Категория на земята: **четвърта** Предишен идентификатор: **няма** Номер по предходен план: **000476**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Местност ..... **с.Кунино**, общ.**Роман**, обл.**Враца**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	40645.11.93, 40645.175.475, 40645.11.94, 40645.11.115, 40645.65.470, 40645.11.469

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2129,20 лв./Словом: две хиляди сто двадесет и девет лева и двадесет стотинки/;
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Виолета Димова – Главен експерт „Общинска собственост и земеделие“ ..... /подпис/	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

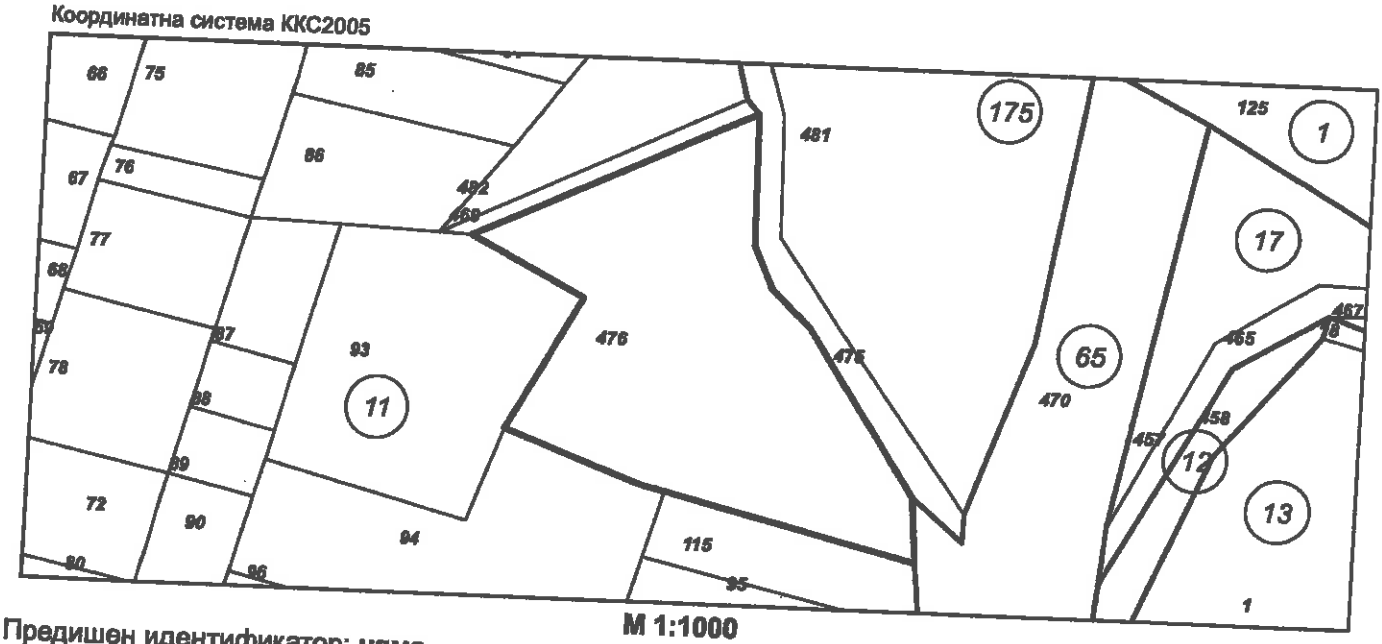
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1115702-01.11.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **40645.11.476**

С. **Кунино**, общ. **Роман**, обл. **Враца**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-258/30.01.2018 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: **с. Кунино, местност ————**
Площ: **1613 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000476**
Съседи: **40645.11.93, 40645.175.475, 40645.11.94, 40645.11.115, 40645.65.470, 40645.11.469**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **ОБЩИНА РОМАН**
площ 1613 кв. м от правото на собственост
Решение на ПК по чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ (чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 79 от 10.07.1995г., издаден от ОСЗГ ГР. РОМАН

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1115702-01.11.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-599864-31.10.2024 г.

ОБЛАСТ ВРАЦА
ОБЩИНА РОМАН
3130 гр.РОМАН бул.ХРИСТО БОТЕВ N: 136

Изх. № 5610000582 / 04.11.2024 г.
РНУ: b569f907-8d0c-4b11-a3f2-5b5277429d1e

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

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

ОБЩИНА РОМАН

ЕИК по БУЛСТАТ 000193460

Адрес за кореспонденция
бул. ХРИСТО БОТЕВ № 136, гр. РОМАН 3130

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 3140 с.КУНИНО , кадастрален номер 40645.11.476 от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 40645.11.476 За животновъден комплекс и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 40645.11.476 За животновъден комплекс	1 613,00			1/1	2 129,20	2 129,20

данъчната оценка на гореописания имот е: 2129.20 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ СТО ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 2129.20 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ СТО ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5610000582/04.11.2024 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РОМАН , актуални към 04.11.2024 г.

Подпис: .....
Издал: Цветелина [illegible] Маринова

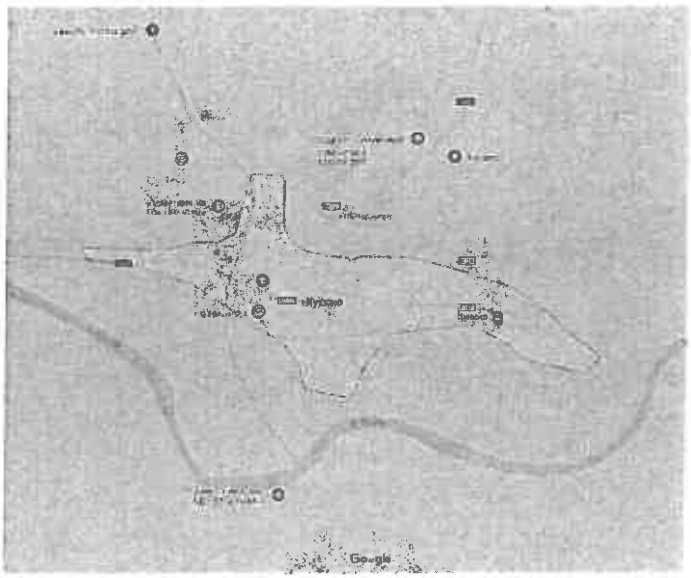
ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на недвижим имот

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **№ 40645.11.476** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 11 – единадесет, поземлен имот 476 – четиристотин седемдесет и шест/, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**, с площ от 1613 кв.м /хиляда шестстотин и тринадесет квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000476, при граници: № 40645.11.93, № 40645.175.475, № 40645.11.94, № 40645.11.115, № 40645.65.470, № 40645.11.469.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца



ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ДОКЛАДА:

18.11.2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....2
1.1. Описание на заданието.....2
1.2. Резюме на оценителския доклад.....2
1.3. Ограничителни условия.....3
1.4. Информационни източници.....3

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА.....4
2.1. Местоположение 4
2.2. Правен статут на недвижимия имот.....4
2.3. Описание на недвижимия имот.....4

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....4

4. КАЛКУЛАЦИЯ 6
4.1. Оценка на поземления имот по Сравнителен метод..... 6
4.2. Оценка на поземления имот по Метод на капитализиране на чистия приход.....7

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА НА ИМОТА 8

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт № 4299 от 05.11.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1892/11.11.2024 г., Акт № 72, том VII, на Служба по вписванията - гр. Мездра;
2. Скица на поземлен имот № 15-1115702-01.11.2024 г., издадена от СГКК - гр. Враца;
3. Удостоверение изх. № 5610000582/04.11.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Извадка от публична карта на ДФЗ СЕУ – 1 брой;
5. Сертификат на оценителя – 1 брой

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Възложено е изготвяне на пазарна оценка на **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **№ 40645.11.476** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 11 – единадесет, поземлен имот 476 – четиристотин седемдесет и шест/, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**, с площ от 1613 кв.м /хиляда шестстотин и тринадесет квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000476, при граници: № 40645.11.93, № 40645.175.475, № 40645.11.94, № 40645.11.115, № 40645.65.470, № 40645.11.469.

Възложител: ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител.

Изпълнител: Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от Петя Георгиева Велкова - Антова – независим експерт-оценител, Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100611/10.12.2021 г. за земеделски земи и трайни насаждения, издаден от Камара на независимите оценители в България.

Цел на оценката: Изготвяне на заключение за **пазарната стойност на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ,** предмет на оценителския доклад към датата на оценката, за нуждите на Възложителя, във връзка с извършване на разпоредителна сделка с имота /продажба/, чрез публичен търг.

Използвана методика при изготвяне на оценката: Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), без да влиза в противоречие с МСО и ЕСО. При извършване на оценката са приложени основни и признати подходи и методи, прилагани в процеса на оценяването, тяхното дефиниране и заключение за стойността, а именно:

- *Сравнителен метод (Метод на пазарните аналози);*
- *Метод на капитализиране на чистия приход (рента).*

Дата на оценката: 18.11.2024 г.
Срок на валидност на оценката: шест месеца след изготвянето й.
Валута на доклада: Оценката е изготвена в лева.

1.2. Резюме на ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

ИМОТ	Площ /дка/	Категория	НТП	Стойност /лв./
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 40645.11.476	**1.613**	**4**	**За животновъден комплекс**	**3 100.00**

В пазарната стойност <u>не е включен ДДС.</u>

Експерт-оценител: .....

Петя лкова-Антова

Сертификат за оценителска провоспособност
рег.№ 810100611/10.12.2021 г., издаден от КНОБ

1.3. Ограничителни условия

Настоящият оценителски доклад и даденото заключение за справедлива пазарна стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят, който изготвя оценката, не предявява никакви претенции към оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент, за срока на валидност на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя, не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г., без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване (МСО) и Европейските стандарти за оценяване (ЕСО).
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ и друга писмена, графична и устна получена информация, имаща отношение към тази пазарна оценка, са предоставени от Възложителя, считат се за достоверни и се приемат от Изпълнителя, без последният да прави допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.
- Срокът на валидност на оценката е 6 /шест/ месеца от датата на изготвянето й.
- Оценката е изготвена от името на оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта си при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на този доклад.
- Заключенията на оценителя за крайната пазарна или друга стойност на оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

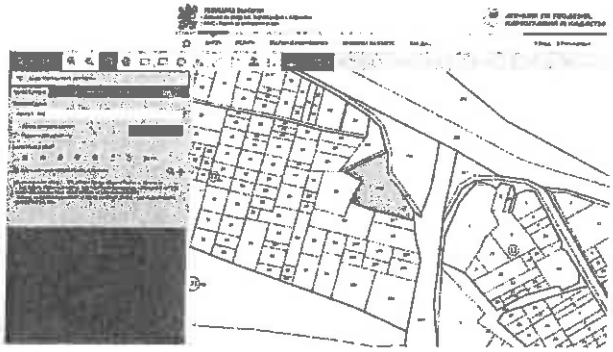
1.4. Информационни източници

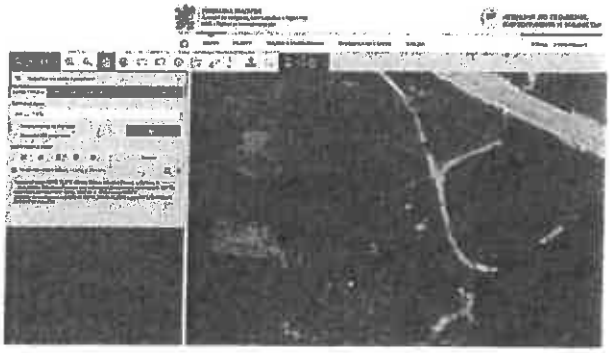
1. Акт № 4299 от 05.11.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1892/11.11.2024 г., Акт № 72, том VII, на Служба по вписванията - гр.Мездра;
2. Скица на поземлен имот № 15-1115702-01.11.2024 г., издадена от СГКК - гр. Враца;
3. Удостоверение изх. № 5610000582/04.11.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Извадка от публична карта на ДФЗ СЕУ – 1 брой;
5. Извършено проучване на пазара на недвижими имоти – търсене и предлагане, както и на реализирани сделки с подобни имоти в района на оценяваните имоти. При изготвянето на оценката е взета информация от Агенции за недвижими имоти и от предложенията на Интернет-сайтове – **zemi.bg** и **imot.bg**.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният поземлен имот се намира в землището на село Кунино, община Роман, област Враца. Селото е с надморска височина 325 метра. Простира се на площ от 38,801 km². Отстои на 10 км. от общинския център град Роман и на 50 км. от областния център град Враца. Населението на селото е 491 души по текущата демографска статистика за населението - към 15.03.2024 г. на НСИ.





2.2. Правен статут на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Съгласно представения Акт № 4299 от 05.11.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1892/11.11.2024 г., Акт № 72, том VII, на Служба по вписванията - гр. Мездра, Община Роман, БУЛСТАТ: 000193460, е собственик на имота, предмет на оценителския доклад.

Забележка: Вещно-правният режим, в това число: правото на собственост, ограничени вещни права, сключени наемни договори, договори за ползване на имотите от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика, не влияят върху стойността на имотите, при изготвянето на оценката.

2.3. Описание на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Оценяваният поземлен имот представлява земеделска земя и е с начин на трайно ползване: За животновъден комплекс. С неправилна геометрична форма е. Граничи със земеделски имоти с различен начин на трайно ползване – зеленчукова градина, за животновъден комплекс, изоставена нива, пасище, гори и храсти в земеделска земя, за селскостопански, горски, ведомствен път, за линии на релсов транспорт и др.

Имотът на терен не отговаря на начина на трайно ползване, има наличие на храстовидна и дървесна растителност. При направената справка в Системата за електронни услуги на Държавен фонд „Земеделие“, от Изпълнителя, се установи, че имотът не е обработван през последните години.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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 за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност ***водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.***

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

Пазарната стойност на **НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ** е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка:

- *Сравнителен метод (Метод на пазарните аналози);*
- *Метод на капитализиране на чистия приход (рента).*

Основните принципи, които са съобразени при оценката на ИМОТА, са:

- Принцип на единство на оценката
- Принцип на най-изгодно оползотворяване на недвижимата собственост
- Принцип на значимостта и ефективността на определената цена

Описание на методите за определяне на пазарната стойност

Сравнителен метод:

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода се основава на ползване информация за оферти или реално осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти или други сравними пазари за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни - икономически - характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Местоположение на имота спрямо сравняваните имоти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност;
- Времето на осъществяване на сделките;
- Предназначение/начин на трайно ползване на поземления имот;
- Площ на поземления имот;
- Категория на земята;
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните имоти, като: търговска привлекателност, моментна конюнктура /търсене/предлагане на подобни имоти/, фактори на макроикономическо ниво и др.

Разликите в сравняваните еталонни имоти спрямо оценявания имот са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слабите характеристики на имотите с експертни коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания имот. След извършеното сравнение на имотите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 кв.м. за съответния имот по отношение на сравнявания.

В община Роман, област Враца се наблюдава умерено активен пазар на земеделски земи, а сделките са основно свързани с покупко-продажба на земи, смяна на предназначението на земите за застрояване, съдебни делби, придобиване на собственост чрез наследство и частична замяна на общинска и държавна собственост.

В настоящия доклад при извършването на изчисления по метода, оценителят приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. за поземления имот, ще се запази при реализация на пазара, като са използвани корекционни коефициенти за площ, за категория/начин на трайно ползване, за обработване на земята и за несъответствие.

Тъй като липсват достатъчен брой аналози в района на оценявания имот, оценителят е подбрал подходящи аналози на територията на други населени места в област Враца.

Метод на капитализиране на чистия приход:

Методът на капитализиране на чистия приход се основава на възможността земеделските имоти да генерират доходи от експлоатацията им, съобразени с начина на трайно ползване, местоположението им и други фактори. Доходите от земеделските имоти се заплащат в пари и натура, само в натура и само в пари. Това затруднява тяхното

обективно и ефективно ползване при оценяването. Поради тази причина при извършване на оценката на земеделските имоти в конкретния случай се стъпва на заплащаните ренти за единица площ /декар.

Настоящата стойност на такъв вечен актив като земята се получава чрез разделянето на дохода от него на нормата на възвращаемост /r/, или използваната формула е т.н. формула на капитализираната рента :

PV= R/r,

PV – настояща стойност на земята;

R – поземлена рента;

r - норма на възвръщаемост

При извършването на изчисления по метода, оценителят приема, че нормата на възвръщаемост е 4 %, като определя стойността на поземлената рента, позовавайки се на информацията от официалната интернет страница на Областна дирекция „Земеделие“ - Враца, рубрика Ползване на земеделските земи: https://www.mzh.government.bg/odz-vratza/bg/Polzvane.aspx.

По-конкретно стойностите са взети от Протокол № 1/23.01.2024 г. за изчислените стойности на средно годишно рентно плащане за всяко землище, по общини и начин на трайно ползване на територията на област Враца.

4. КАЛКУЛАЦИЯ

4.1. Оценка на ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ по Сравнителен метод

Изчисленията по метода са представени в следващата таблица:

№	Пазарни аналози (продажби)	Единична цена/лева/дка	Корекц. коеф., офертни цени	Корекц. коеф., площ	Корекц. коеф., катег./ НТП	Корекц. коеф., обработв.	Корекц. коеф. за несъответствие	Кориг. ед. цена, лева/дка
1	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Вировско, общ. Враца, обл. Враца, площ 30 дка, цена 1749 лв/дка	1749.00	1.00	0.96	0.98	1.00	0.98	1612.55
2	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Баница, общ. Враца, обл. Враца, площ 31 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.96	0.98	0.98	0.98	1807.09
3	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на гр. Криводол, местност Цанков оброк, общ. Криводол, обл. Враца, площ 6 дка, цена 1666,66 лв/дка	1666.66	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	1600.66
4	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Ракево, общ. Криводол, обл. Враца, площ 13 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.98	1.00	0.98	0.98	1882.38
5	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Лесура, общ. Криводол, обл. Враца, площ 4,5 дка, цена 2100 лв/дка	2100.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	2016.84
6	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Големо Бабино, общ. Криводол, обл. Враца, площ 20 дка, цена 2349 лв/дка	2349.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	2232.96
7	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Габаре, общ. Бяла Слатина, обл. Враца, площ 10,388 дка, цена 2150 лв/дка	2150.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.98	2085.93
8	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Горна Бешовица, общ. Мездра, обл. Враца, площ 50 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.95	1.00	0.98	0.98	1824.76
9	Земеделска земя - нива, 7 категория, в землището на с. Малорад, общ. Борован, обл. Враца, площ 10 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.99	1.04	1.00	0.98	2018.02

10	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Нивянин, общ. Борован, обл. Враца, площ 30 дка, цена 2400 лв/дка	2400.00	1.00	0.96	0.98	0.98	0.98	2168.51
							Средна продажна цена за 1 дка	1 924.97

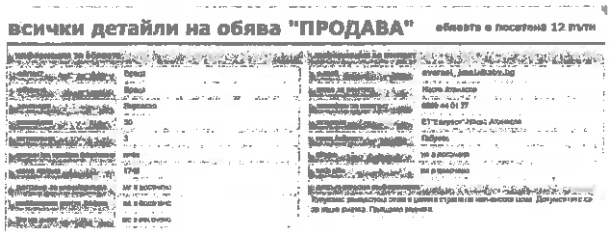
СПрЦ = 0.1 х КЦ1 + 0.1 х КЦ2 + 0.1 х КЦ3 + 0.1 х КЦ4 + 0.1 х КЦ5 + 0.1 х КЦ6 + 0.1 х КЦ7 + 0.1 х КЦ8 + 0.1 х КЦ9 + 0.1 х КЦ10

Определяне на крайна цена по СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД		
Средна единична цена	1 924.97	лева/кв.м
Площ на оценявания имот	1.613	дка
Сравнителна стойност на имота (след закръгление)	**3 100.00**	лева

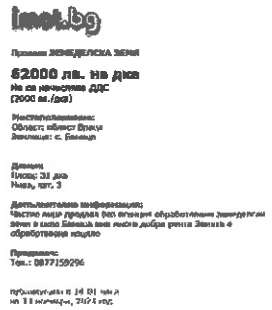
Използвани пазарни аналози:



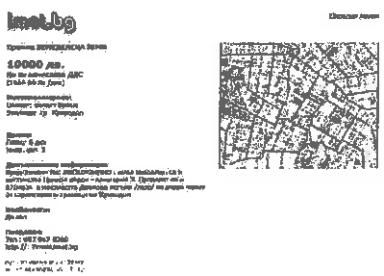
Аналог № 1



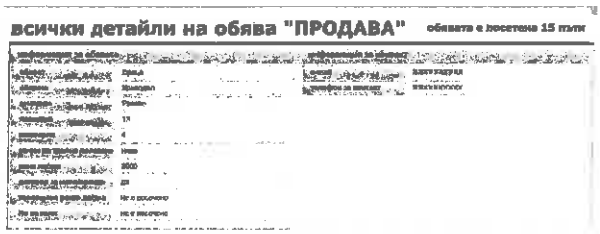
Аналог № 2



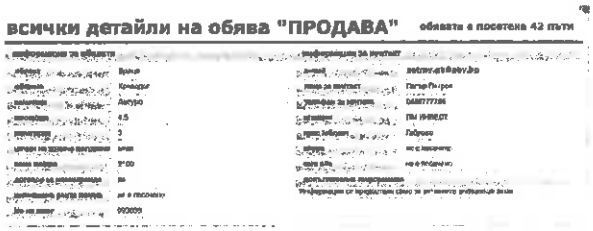
Аналог № 3



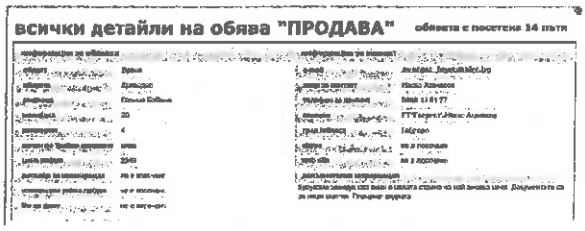
Аналог № 4



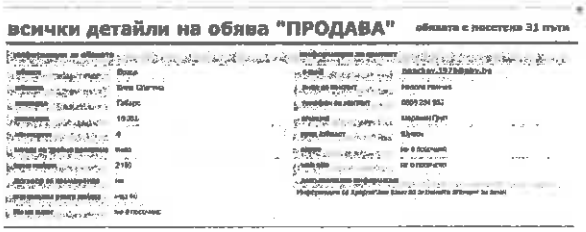
Аналог № 5



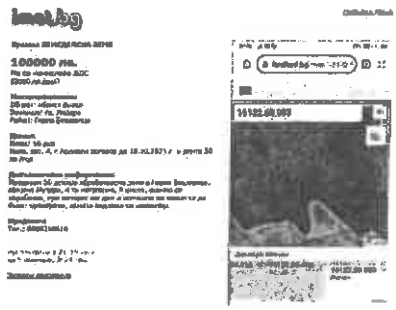
Аналог № 6



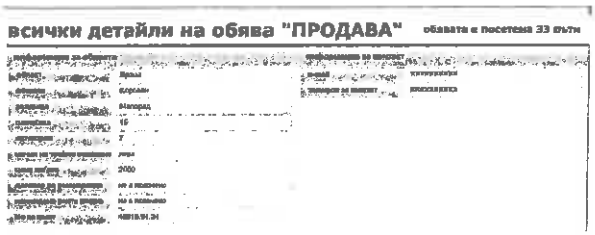
Аналог № 7



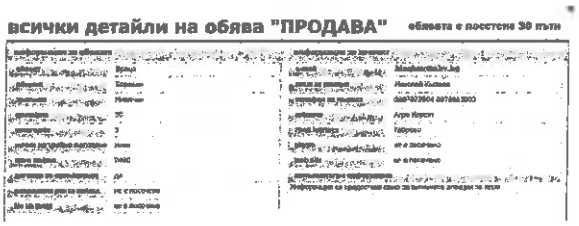
Аналог № 8



Аналог № 9



Аналог № 10



4.2. Оценка на ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ по Метод на капитализиране на чистия приход

Заложени параметри :

Годишна рента за 1 дка земя (лв.)	27.00
Норма на капитализация (%)	4.00
Пазарна стойност (лв./дка)	**675.00**

Определяне на крайна цена по МЕТОД НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ЧИСТИЯ ПРИХОД		
Средна единична цена	675.00	лева/кв.м
Площ на оценявания имот	1.613	дка
Сравнителна стойност на имота (след закръгление)	**1 090.00**	лева

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

Оценителят е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на **Сравнителния метод** и на базата на **Метода на капитализиране на чистия приход**, съответно 100% : 0% Метод.

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Тегловен коефициент
1.	Сравнителен метод	3 100.00	1.00
2.	Метод на капитализиране на чистия приход	1 090.00	информативен
	Пазарна стойност, лв.	**3 100.00**	1.00

В пазарната стойност не е включен ДДС.

ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **№ 40645.11.476** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 11 – единадесет, поземлен имот 476 – четиристотин седемдесет и шест/, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**, с площ от 1613 кв.м /хиляда шестстотин и тринадесет квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000476, при граници: № 40645.11.93, № 40645.175.475, № 40645.11.94, № 40645.11.115, № 40645.65.470, № 40645.11.469, **към датата на оценка: 18.11.2024 г.**, възлиза на:

3 100.00 лв. (три хиляди и сто лева)

Експерт-оценител:

.....

Петя елкова-Ангова
Сертификат за оценителска провоспособност
рег.№ 810100611/10.12.2021 г., издаден от КНОБ

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.

Експерт-оценител:

Петя] ова-Ан

ФВр 4244

Приложение № 2 към чл.2, т.2 и чл.3

Служба по вписванията гр. Мездра
Вх. рег. № 1247 07-08-2024 г.
Акт № 23 том V / дело № — /20 г.
Партидна книга: том стр.
Имотна партида 81898
Д.Т. 0 кв. № 07-08-2024 г.

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА РОМАН — **ОБЛАСТ ВРАЦА**

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ
/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фамилия/

А К Т № 4 2 7 8

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	30.07.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.3, ал.3 във връзка чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **40645.1.463** Площ: **1908 кв.м** Трайно предназначение на територията: **Земеделска** Начин на трайно ползване: **Нива** Категория на земята: **четвърта** Предишен идентификатор: **няма** Номер по предходен план: **000463**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Местност _____ с.**Кунино**, общ.**Роман**, обл.**Враца**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	40645.15.9, 40645.15.454, 40645.16.1, 40645.1.1, 40645.1.381, 40645.1.125, 40645.14.11

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	258,40 лв./Словом: двеста петдесет и осем лева и четиридесет стотинки/;
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
инж. Виолета Димова – Главен експерт „Общинска собственост и земеделие“

...../подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

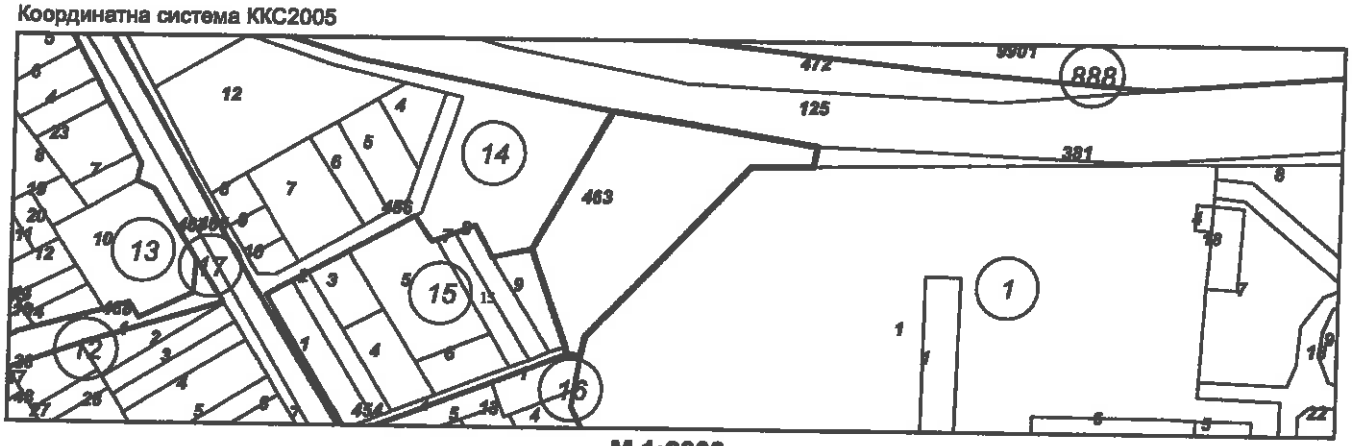
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1182491-19.11.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **40645.1.463**

С. Кунино, общ. **Роман**, обл. **Враца**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-258/30.01.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **15.11.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **с. Кунино, местност ————**
Площ: **1908 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000463**
Съседи: **40645.15.9, 40645.15.454, 40645.16.1, 40645.1.1, 40645.1.381, 40645.1.125, 40645.14.11**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193460, ОБЩИНА РОМАН**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 23 том 5 рег. 1244 от 02.08.2024г., издаден от Служба по вписванията гр.Мездра

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1182491-19.11.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-634234-18.11.2024 г.

ОБЛАСТ ВРАЦА
ОБЩИНА РОМАН
3130 гр.РОМАН бул.ХРИСТО БОТЕВ N: 136

Изх. № 5610000403 / 25.07.2024 г.
РНУ: e204e1a2-cebc-4b3d-a5e8-5857e1d92080

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 РОМАН

ЕИК по БУЛСТАТ 000193460

Адрес за кореспонденция
бул. ХРИСТО БОТЕВ № 136, гр. РОМАН 3130

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 3140 с.КУНИНО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	40645.1.463	Категория IV	1908.00	258.40

данъчната оценка на гореописания имот е: 258.40 лв. словом:
ДВЕСТА ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 40 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици
1. ОБЩИНА РОМАН, ЕГН/БУЛСТАТ: 000193460 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

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 искане Вх. № 5610000403/25.07.2024 г., за да послужи пред СЛУЖЕБНО
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РОМАН , актуални към 25.07.2024 г.

Подпис: .
Издал: Цветелина ..... инова

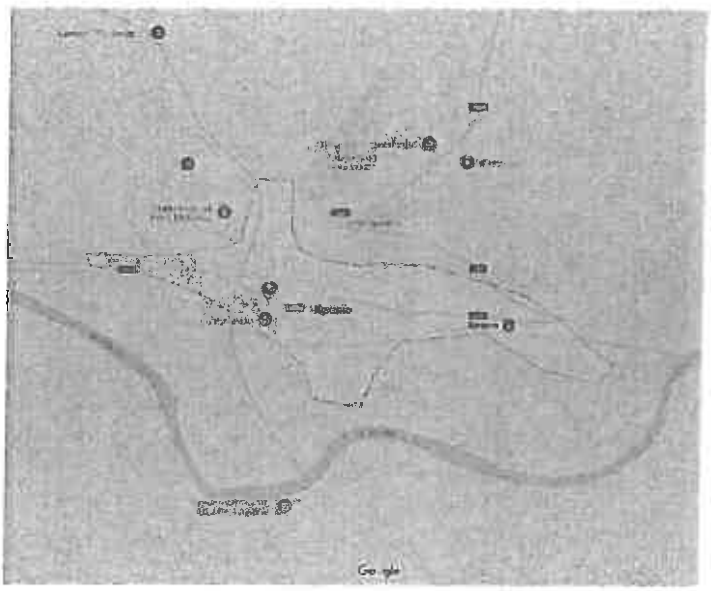
ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на недвижим имот

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **№ 40645.1.463** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 1 – едно, поземлен имот 463 – четиристотин шестдесет и три/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: **НИВА**, с площ от 1908 кв.м /хиляда деветстотин и осем квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000463, при граници: № 40645.15.9, № 40645.15.454, № 40645.16.1, № 40645.1.1, № 40645.1.381, № 40645.1.125, № 40645.14.11.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца



ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ДОКЛАДА:

18.11.2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....2

1.1. Описание на заданието.....2

1.2. Резюме на оценителския доклад.....2

1.3. Ограничителни условия.....3

1.4. Информационни източници.....3

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА.....4

2.1. Местоположение 4

2.2. Правен статут на недвижимия имот.....4

2.3. Описание на недвижимия имот.....4

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....4

4. КАЛКУЛАЦИЯ 6

4.1. Оценка на поземления имот по Сравнителен метод..... 6

4.2. Оценка на поземления имот по Метод на капитализиране на чистия приход.....7

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА НА ИМОТА 8

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт № 4278 от 30.07.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1247/02.08.2024 г., Акт № 23, том V, на Служба по вписванията - гр. Мездра;
2. Скица на поземлен имот № 15-755480-24.07.2024 г., издадена от СГКК - гр. Враца;
3. Удостоверение изх. № 5610000403/25.07.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Извадка от публична карта на ДФЗ СЕУ – 1 брой;
5. Сертификат на оценителя – 1 брой

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Възложено е изготвяне на пазарна оценка на **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **№ 40645.1.463** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 1 – едно, поземлен имот 463 – четиристотин шестдесет и три/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: **НИВА**, с площ от 1908 кв.м /хиляда деветстотин и осем квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000463, при граници: № 40645.15.9, № 40645.15.454, № 40645.16.1, № 40645.1.1, № 40645.1.381, № 40645.1.125, № 40645.14.11.

Възложител: ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител.

Изпълнител: Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от Петя Георгиева Велкова - Антова – независим експерт-оценител, Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100611/10.12.2021 г. за земеделски земи и трайни насаждения, издаден от Камара на независимите оценители в България.

Цел на оценката: Изготвяне на заключение за **пазарната стойност на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ,** предмет на оценителския доклад към датата на оценката, за нуждите на Възложителя, във връзка с извършване на разпоредителна сделка с имота /продажба/, чрез публичен търг.

Използвана методика при изготвяне на оценката: Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), без да влиза в противоречие с МСО и ЕСО. При извършване на оценката са приложени основни и признати подходи и методи, прилагани в процеса на оценяването, тяхното дефиниране и заключение за стойността, а именно:

- *Сравнителен метод (Метод на пазарните аналози);*
- *Метод на капитализиране на чистия приход (рента).*

Дата на оценката: 18.11.2024 г.
Срок на валидност на оценката: шест месеца след изготвянето й.
Валута на доклада: Оценката е изготвена в лева.

1.2. Резюме на ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

ИМОТ	Площ /дка/	Категория	НТП	Стойност /лв./
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 40645.1.463	**1.908**	**4**	**Нива**	**3 750.00**

В пазарната стойност <u>не е включен ДДС.</u>

Експерт-оценител: .....

Петя Георгиева Велкова-Антова
Сертификат за оценителска провоспособност
рег.№ 810100611/10.12.2021 г., издаден от КНОБ

1.3. Ограничителни условия

Настоящият оценителски доклад и даденото заключение за справедлива пазарна стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят, който изготвя оценката, не предявява никакви претенции към оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент, за срока на валидност на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя, не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г., без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване (МСО) и Европейските стандарти за оценяване (ЕСО).
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ и друга писмена, графична и устна получена информация, имаща отношение към тази пазарна оценка, са предоставени от Възложителя, считат се за достоверни и се приемат от Изпълнителя, без последният да прави допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.
- Срокът на валидност на оценката е 6 /шест/ месеца от датата на изготвянето й.
- Оценката е изготвена от името на оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта си при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на този доклад.
- Заключенията на оценителя за крайната пазарна или друга стойност на оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

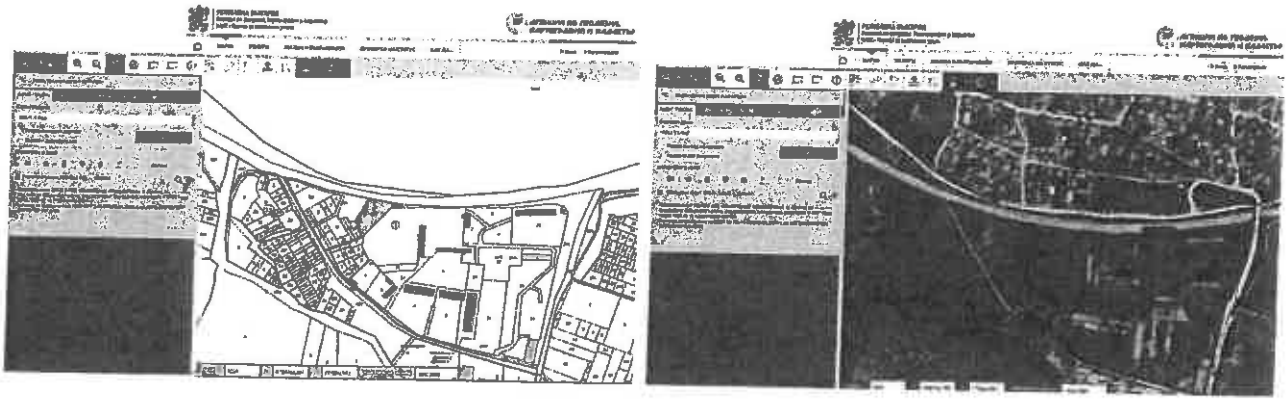
1.4. Информационни източници

1. Акт № 4278 от 30.07.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1247/02.08.2024 г., Акт № 23, том V, на Служба по вписванията - гр.Мездра;
2. Скица на поземлен имот № 15-755480-24.07.2024 г., издадена от СГКК - гр. Враца;
3. Удостоверение изх. № 5610000403/25.07.2024 г. г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Извадка от публична карта на ДФЗ СЕУ – 1 брой;
5. Извършено проучване на пазара на недвижими имоти – търсене и предлагане, както и на реализирани сделки с подобни имоти в района на оценяваните имоти. При изготвянето на оценката е взета информация от Агенции за недвижими имоти и от предложенията на Интернет-сайтове – **zemi.bg** и **imot.bg**.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният поземлен имот се намира в землището на село Кунино, община Роман, област Враца. Селото е с надморска височина 325 метра. Простира се на площ от 38,801 km². Отстои на 10 км. от общинския център град Роман и на 50 км. от областния център град Враца. Населението на селото е 491 души по текущата демографска статистика за населението - към 15.03.2024 г. на НСИ.



2.2. Правен статут на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Съгласно представения Акт № 4278 от 30.07.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1247/02.08.2024 г., Акт № 23, том V, на Служба по вписванията - гр. Мездра, Община Роман, БУЛСТАТ: 000193460, е собственик на имота, предмет на оценителския доклад.

Забележка: Вещно-правният режим, в това число: правото на собственост, ограничени вещни права, сключени наемни договори, договори за ползване на имотите от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика, не влияят върху стойността на имотите, при изготвянето на оценката.

2.3. Описание на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Оценяваният поземлен имот представлява земеделска земя и е с начин на трайно ползване: Нива. С неправилна геометрична форма е. Граничи със земеделски имоти с различен начин на трайно ползване – зеленчукова градина, за стопански двор, пасище, за друг поземлен имот за движение и транспорт, за линии на релсов транспорт и др.

Имотът на терен не отговаря на начина на трайно ползване, има наличие на храстовидна и дървесна растителност. При направената справка в Системата за електронни услуги на Държавен фонд „Земеделие“, от Изпълнителя, се установи, че имотът не е обработван през последните години.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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 за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност ***водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.***

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

Пазарната стойност на **НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ** е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка:

- *Сравнителен метод (Метод на пазарните аналози);*
- *Метод на капитализиране на чистия приход (рента).*

Основните принципи, които са съобразени при оценката на ИМОТА, са:

- Принцип на единство на оценката
- Принцип на най-изгодно оползотворяване на недвижимата собственост
- Принцип на значимостта и ефективността на определената цена

Описание на методите за определяне на пазарната стойност

Сравнителен метод:

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода се основава на ползване информация за оферти или реално осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти или други сравними пазари за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни - икономически - характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Местоположение на имота спрямо сравняваните имоти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност;
- Времето на осъществяване на сделките;
- Предназначение/начин на трайно ползване на поземления имот;
- Площ на поземления имот;
- Категория на земята;
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните имоти, като: търговска привлекателност, моментна конюнктура /търсене/предлагане на подобни имоти/, фактори на макроикономическо ниво и др.

Разликите в сравняваните еталонни имоти спрямо оценявания имот са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слабите характеристики на имотите с експертни коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания имот. След извършеното сравнение на имотите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 кв.м. за съответния имот по отношение на сравнявания.

В община Роман, област Враца се наблюдава умерено активен пазар на земеделски земи, а сделките са основно свързани с покупко-продажба на земи, смяна на предназначението на земите за застрояване, съдебни делби, придобиване на собственост чрез наследство и частична замяна на общинска и държавна собственост.

В настоящия доклад при извършването на изчисления по метода, оценителят приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. за поземления имот, ще се запази при реализация на пазара, като са използвани корекционни коефициенти за площ, за категория/начин на трайно ползване, за обработване на земята и за несъответствие.

Тъй като липсват достатъчен брой аналози в района на оценявания имот, оценителят е подбрал подходящи аналози на територията на други населени места в област Враца.

Метод на капитализиране на чистия приход:

Методът на капитализиране на чистия приход се основава на възможността земеделските имоти да генерират доходи от експлоатацията им, съобразени с начина на

трайно ползване, местоположението им и други фактори. Доходите от земеделските имоти се заплащат в пари и натура, само в натура и само в пари. Това затруднява тяхното обективно и ефективно ползване при оценяването. Поради тази причина при извършване на оценката на земеделските имоти в конкретния случай се стъпва на заплащаните ренти за единица площ /декар.

Настоящата стойност на такъв вечен актив като земята се получава чрез разделянето на дохода от него на нормата на възвращаемост /r/, или използваната формула е т.н. формула на капитализираната рента :

PV= R/r,

PV – настояща стойност на земята;

R – поземлена рента;

r - норма на възвръщаемост

При извършването на изчисления по метода, оценителят приема, че нормата на възвръщаемост е 4 %, като определя стойността на поземлената рента, позовавайки се на информацията от официалната интернет страница на Областна дирекция „Земеделие“ - Враца, рубрика Ползване на земеделските земи: https://www.mzh.government.bg/odz-vratza/bg/Polzvane.aspx.

По-конкретно стойностите са взети от Протокол № 1/23.01.2024 г. за изчислените стойности на средно годишно рентно плащане за всяко землище, по общини и начин на трайно ползване на територията на област Враца.

4. КАЛКУЛАЦИЯ

4.1. Оценка на ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ по Сравнителен метод

Изчисленията по метода са представени в следващата таблица:

№	Пазарни аналози (продажби)	Единична цена/лева/дка	Корекц. коеф., офертни цени	Корекц. коеф., площ	Корекц. коеф., катег./НТП	Корекц. коеф., обработв.	Корекц. коеф. за несъответствие	Коригир. ед. цена, лева/дка
1	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Вировско, общ. Враца, обл. Враца, площ 30 дка, цена 1749 лв/дка	1749.00	1.00	0.96	0.98	1.00	1.00	1645.46
2	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Баница, общ. Враца, обл. Враца, площ 31 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.96	0.98	0.98	1.00	1843.97
3	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на гр. Криводол, местност Цанков оброк, общ. Криводол, обл. Враца, площ 6 дка, цена 1666,66 лв/дка	1666.66	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1633.33
4	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Ракево, общ. Криводол, обл. Враца, площ 13 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.98	1.00	0.98	1.00	1920.80
5	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Лесура, общ. Криводол, обл. Враца, площ 4,5 дка, цена 2100 лв/дка	2100.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	2058.00
6	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Големо Бабино, общ. Криводол, обл. Враца, площ 20 дка, цена 2349 лв/дка	2349.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	2278.53
7	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Габаре, общ. Бяла Слатина, обл. Враца, площ 10,388 дка, цена 2150 лв/дка	2150.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	2128.50
8	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Горна Бешовица, общ. Мездра, обл. Враца, площ 50 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.95	1.00	0.98	1.00	1862.00

9	Земеделска земя - нива, 7 категория, в землището на с. Малорад, общ. Борован, обл. Враца, площ 10 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.99	1.04	1.00	1.00	2059.20
10	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Нивянин, общ. Борован, обл. Враца, площ 30 дка, цена 2400 лв/дка	2400.00	1.00	0.96	0.98	0.98	1.00	2212.76
							Средна продажна цена за 1 дка	**1 964.25**

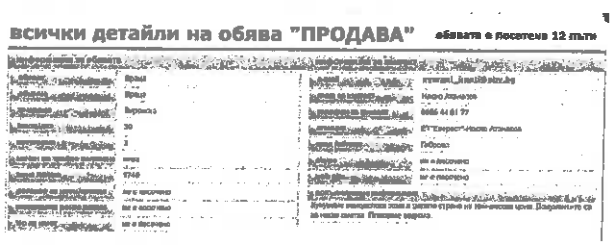
СПрЦ = 0.1 х КЦ1 + 0.1 х КЦ2 + 0.1 х КЦ3 + 0.1 х КЦ4 + 0.1 х КЦ5 + 0.1 х КЦ6 + 0.1 х КЦ7 + 0.1 х КЦ8 + 0.1 х КЦ9 + 0.1 х КЦ10

Определяне на крайна цена по СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД		
Средна единична цена	1 964.25	лева/кв.м
Площ на оценявания имот	1.908	дка
Сравнителна стойност на имота (след закръгление)	**3 750.00**	лева

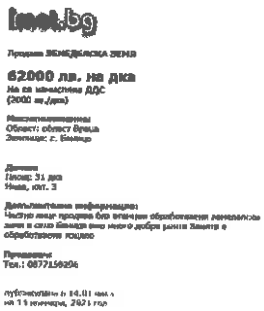
Използвани пазарни аналози:



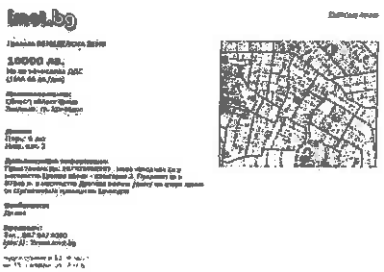
Аналог № 1



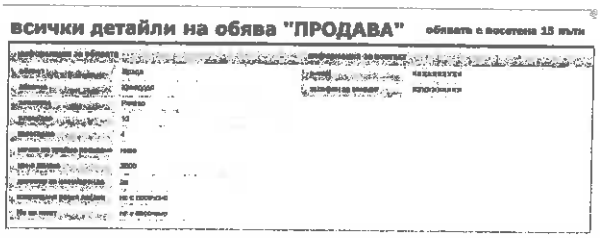
Аналог № 2



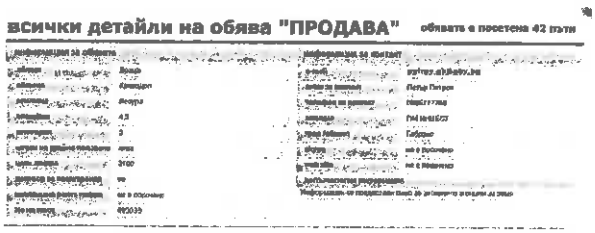
Аналог № 3



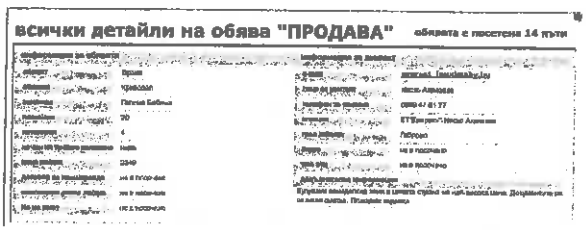
Аналог № 4



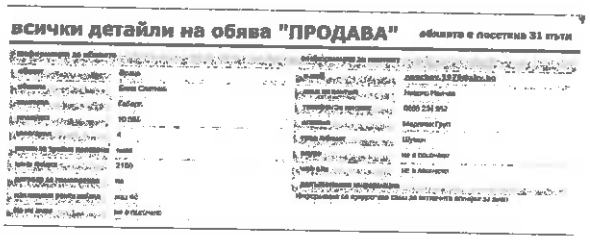
Аналог № 5



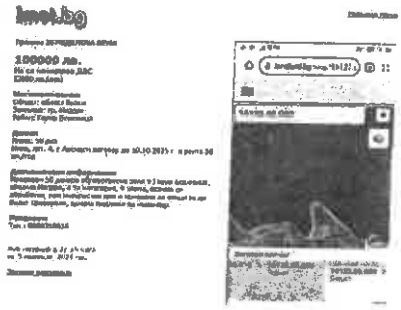
Аналог № 6



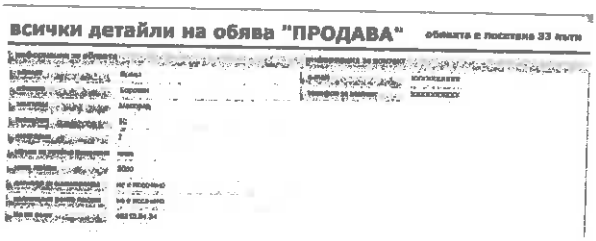
Аналог № 7



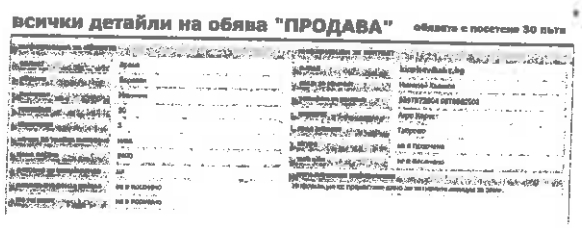
Аналог № 8



Аналог № 9



Аналог № 10



4.2. Оценка на ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ по Метод на капитализиране на чистия приход

Заложени параметри :

Годишна рента за 1 дка земя (лв.)	27.00
Норма на капитализация (%)	4.00
Пазарна стойност (лв./дка)	**675.00**

Определяне на крайна цена по МЕТОД НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ЧИСТИЯ ПРИХОД		
Средна единична цена	675.00	лева/кв.м
Площ на оценявания имот	1.908	дка
Сравнителна стойност на имота (след закръгление)	**1 290.00**	лева

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

Оценителят е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на **Сравнителния метод** и на базата на **Метода на капитализиране на чистия приход**, съответно 100% : 0% Метод.

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Тегловен коефициент
1.	Сравнителен метод	3 750.00	1.00
2.	Метод на капитализиране на чистия приход	1 290.00	информативен
	Пазарна стойност, лв.	**3 750.00**	1.00

В пазарната стойност не е включен ДДС.

ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **№ 40645.1.463** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 1 – едно, поземлен имот 463 – четиристотин шестдесет и три/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: **НИВА**, с площ от 1908 кв.м /хиляда деветстотин и осем квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000463, при граници: № 40645.15.9, № 40645.15.454, № 40645.16.1, № 40645.1.1, № 40645.1.381, № 40645.1.125, № 40645.14.11, **към датата на оценка: 18.11.2024 г.,** възлиза на:

3 750.00 лв. (три хиляди седемстотин и петдесет лева)

Експерт-оценител:

Пет елкова-Антова
Сертификат за оценителска провоспособност
рег.№ 810100611/10.12.2021 г., издаден от КНОБ

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.

Експерт-оценител:

Петя елкова-Антова

ОБЛАСТ ВРАЦА
ОБЩИНА РОМАН
3130 гр.РОМАН бул.ХРИСТО БОТЕВ N: 136

Изх. № 5610000578 / 04.11.2024 г.
РНУ: e1cf7a5b-9383-4bc2-b515-0fccdca78516

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 РОМАН

ЕИК по БУЛСТАТ 000193460

Адрес за кореспонденция
бул. ХРИСТО БОТЕВ № 136, гр. РОМАН 3130

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 3140 с.КУНИНО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	40645.175.481	Категория IV	2192.00	296.90

данъчната оценка на гореописания имот е: 296.90 лв. словом:
ДВЕСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 90 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици
1. ОБЩИНА РОМАН, ЕГН/БУЛСТАТ: 000193460 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

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 искане Вх. № 5610000578/04.11.2024 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РОМАН , актуални към 04.11.2024 г.

Подпис: .....
Издал: Цветелина Маринова

Дв. вх. 1819 Приложение № 2 към чл.2, т.2 и чл.3

Служба по вписванията гр. Мездра
Вх. рег. № 1858 / 05-11-2024
Акт № 49 том VII / дело № — /20 г.
Партидна книга: том — стр. —
Имотна партида 82755
Д.Т. — вх. № 05-11-2024 г.
Съдия по вписванията: [illegible]

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА РОМАН **ОБЛАСТ ВРАЦА**

УТВЪРЖДАВАМ:....
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Веселин Христов
/име и фамилия/

АКТ № 4297

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.11.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.3, ал.3 във връзка чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **40645.175.481** Площ: **2196 кв.м** Трайно предназначение на територията: **Земеделска** Начин на трайно ползване: **Изоставена нива** Категория на земята: **четвърта** Предишен идентификатор: **няма** Номер по предходен план: **000481**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Местност ..... с.**Кунино**, общ.**Роман**, обл.**Враца**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	40645.175.475, 40645.65.470, 40645.1.125

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	296,90 лв./Словом: двеста деветдесет и шест лева и деветдесет стотинки/;
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
инж. Виолет Димова – Главен експерт „Общинска собственост и земеделие“

...../...../.....
/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

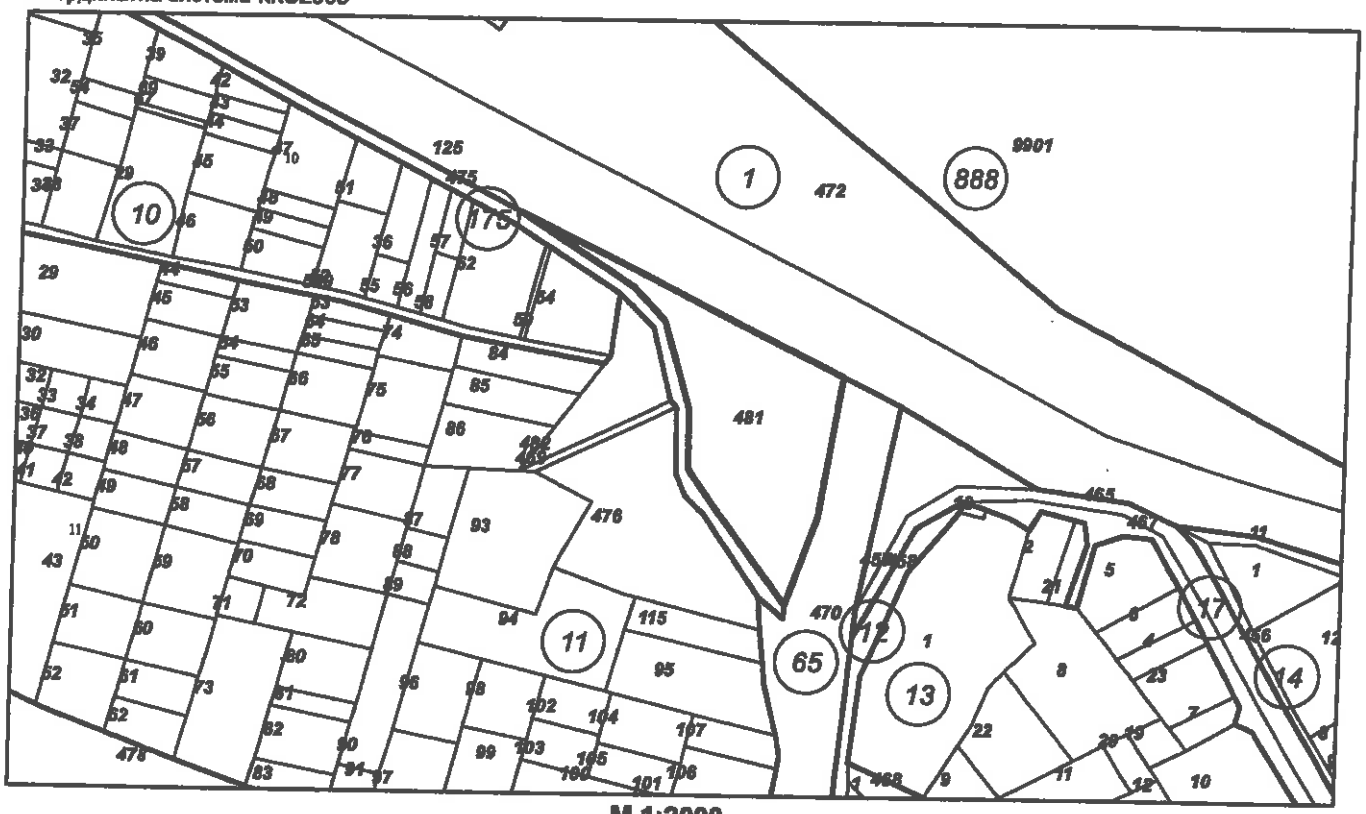
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1182509-19.11.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **40645.175.481**

С. Кунино, общ. **Роман**, обл. **Враца**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-258/30.01.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 15.11.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **с. Кунино, местност ————**
Площ: **2192 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Изоставена нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000481**
Съседи: **40645.175.475, 40645.65.470, 40645.1.125**

Скица № 15-1182509-19.11.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 04-634234-18.11.2024 г.

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193460, ОБЩИНА РОМАН**
площ 2196 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 49 том 7 рег. 1849 от 06.11.2024г., издаден от Служба по вписванията гр.Мездра

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

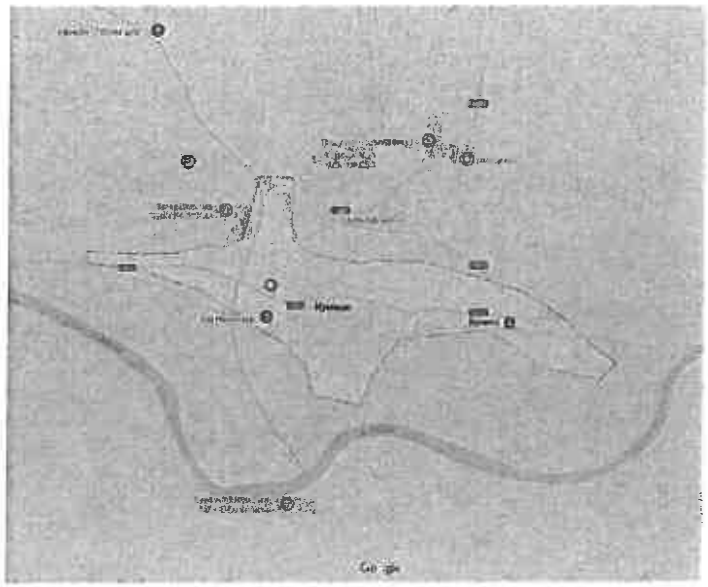
ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на недвижим имот

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **№ 40645.175.481** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 175 – сто седемдесет и пет, поземлен имот 481 – четиристотин осемдесет и едно/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: **Изоставена нива**, с площ от 2196 кв.м /две хиляди сто деветдесет и шест квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000481, при граници: № 40645.175.475, № 40645.65.470, № 40645.1.125.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца



ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ДОКЛАДА:

18.11.2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....2

1.1. Описание на заданието.....2

1.2. Резюме на оценителския доклад.....2

1.3. Ограничителни условия.....3

1.4. Информационни източници.....3

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА.....4

2.1. Местоположение 4

2.2. Правен статут на недвижимия имот.....4

2.3. Описание на недвижимия имот.....4

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....4

4. КАЛКУЛАЦИЯ 6

4.1. Оценка на поземления имот по Сравнителен метод..... 6

4.2. Оценка на поземления имот по Метод на капитализиране на чистия приход.....7

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА НА ИМОТА 8

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт № 4297 от 01.11.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1858/06.11.2024 г., Акт № 49, том VII, на Служба по вписванията - гр. Мездра;
2. Скица на поземлен имот № 15-1115717-01.11.2024 г., издадена от СГКК - гр. Враца;
3. Удостоверение изх. № 5610000578/04.11.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Извадка от публична карта на ДФЗ СЕУ – 1 брой;
5. Сертификат на оценителя – 1 брой

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Възложено е изготвяне на пазарна оценка на **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **№ 40645.175.481** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 175 – сто седемдесет и пет, поземлен имот 481 – четиристотин осемдесет и едно/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: **Изоставена нива**, с площ от 2196 кв.м /две хиляди сто деветдесет и шест квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000481, при граници: № 40645.175.475, № 40645.65.470, № 40645.1.125.

Възложител: ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител.

Изпълнител: Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от Петя Георгиева Велкова - Антова – независим експерт-оценител, Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100611/10.12.2021 г. за земеделски земи и трайни насаждения, издаден от Камара на независимите оценители в България.

Цел на оценката: Изготвяне на заключение за **пазарната стойност на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ,** предмет на оценителския доклад към датата на оценката, за нуждите на Възложителя, във връзка с извършване на разпоредителна сделка с имота /продажба/, чрез публичен търг.

Използвана методика при изготвяне на оценката: Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), без да влиза в противоречие с МСО и ЕСО. При извършване на оценката са приложени основни и признати подходи и методи, прилагани в процеса на оценяването, тяхното дефиниране и заключение за стойността, а именно:

- *Сравнителен метод (Метод на пазарните аналози);*
- *Метод на капитализиране на чистия приход (рента).*

Дата на оценката: 18.11.2024 г.
Срок на валидност на оценката: шест месеца след изготвянето й.
Валута на доклада: Оценката е изготвена в лева.

1.2. Резюме на ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

ИМОТ	Площ /дка/	Категория	НТП	Стойност /лв./
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 40645.175.481	**2.196**	**4**	**Изоставена нива**	**4 310.00**

В пазарната стойност <u>не е включен ДДС.</u>

Експерт-оценител: .....

Петя Велкова-Антова

Сертификат за оценителска провоспособност рег.№ 810100611/10.12.2021 г., издаден от КНОБ

1.3. Ограничителни условия

Настоящият оценителски доклад и даденото заключение за справедлива пазарна стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят, който изготвя оценката, не предявява никакви претенции към оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент, за срока на валидност на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя, не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г., без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване (МСО) и Европейските стандарти за оценяване (ЕСО).
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ и друга писмена, графична и устна получена информация, имаща отношение към тази пазарна оценка, са предоставени от Възложителя, считат се за достоверни и се приемат от Изпълнителя, без последният да прави допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.
- Срокът на валидност на оценката е 6 /шест/ месеца от датата на изготвянето й.
- Оценката е изготвена от името на оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта си при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на този доклад.
- Заключенията на оценителя за крайната пазарна или друга стойност на оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

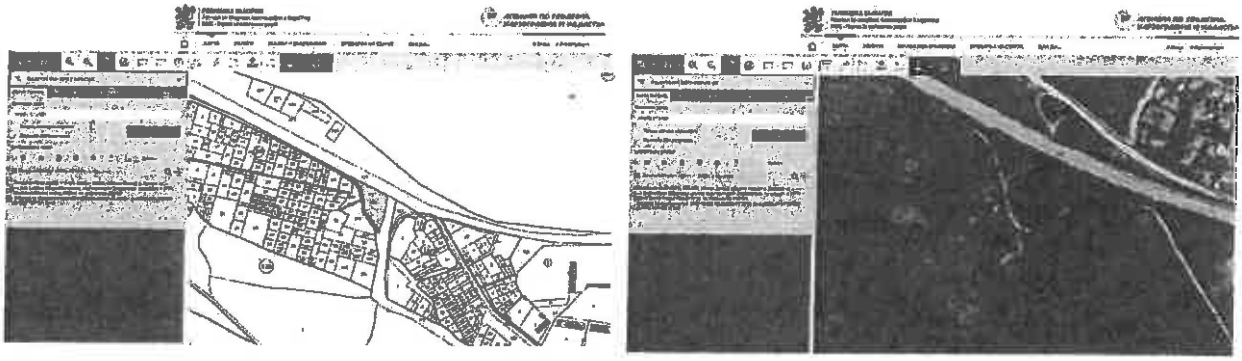
1.4. Информационни източници

1. Акт № 4297 от 01.11.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1858/06.11.2024 г., Акт № 49, том VII, на Служба по вписванията - гр.Мездра;
2. Скица на поземлен имот № 15-1115717-01.11.2024 г., издадена от СГКК - гр. Враца;
3. Удостоверение изх. № 5610000578/04.11.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Извадка от публична карта на ДФЗ СЕУ – 1 брой;
5. Извършено проучване на пазара на недвижими имоти – търсене и предлагане, както и на реализирани сделки с подобни имоти в района на оценяваните имоти. При изготвянето на оценката е взета информация от Агенции за недвижими имоти и от предложенията на Интернет-сайтове – **zemi.bg** и **imot.bg**.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният поземлен имот се намира в землището на село Кунино, община Роман, област Враца. Селото е с надморска височина 325 метра. Простира се на площ от 38,801 km². Отстои на 10 км. от общинския център град Роман и на 50 км. от областния център град Враца. Населението на селото е 491 души по текущата демографска статистика за населението - към 15.03.2024 г. на НСИ.



2.2. Правен статут на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Съгласно представения Акт № 4297 от 01.11.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1858/06.11.2024 г., Акт № 49, том VII, на Служба по вписванията - гр. Мездра, Община Роман, БУЛСТАТ: 000193460, е собственик на имота, предмет на оценителския доклад.

Забележка: Вещно-правният режим, в това число: правото на собственост, ограничени вещни права, сключени наемни договори, договори за ползване на имотите от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика, не влияят върху стойността на имотите, при изготвянето на оценката.

2.3. Описание на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Оценяваният поземлен имот представлява земеделска земя и е с начин на трайно ползване: Изоставена нива. С неправилна геометрична форма е. Граничи със земеделски имоти с различен начин на трайно ползване – зеленчукова градина, за животновъден комплекс, пасище, гори и храсти в земеделска земя, за селскостопански, горски, ведомствен път, за линии на релсов транспорт и др.

Имотът на терен не отговаря на начина на трайно ползване, има наличие на храстовидна и дървесна растителност. При направената справка в Системата за електронни услуги на Държавен фонд „Земеделие“, от Изпълнителя, се установи, че имотът не е обработван през последните години.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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 за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност ***водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.***

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

Пазарната стойност на **НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ** е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка:

- *Сравнителен метод (Метод на пазарните аналози);*
- *Метод на капитализиране на чистия приход (рента).*

Основните принципи, които са съобразени при оценката на ИМОТА, са:

- Принцип на единство на оценката
- Принцип на най-изгодно оползотворяване на недвижимата собственост
- Принцип на значимостта и ефективността на определената цена

Описание на методите за определяне на пазарната стойност

Сравнителен метод:

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода се основава на ползване информация за оферти или реално осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти или други сравними пазари за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни - икономически - характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Местоположение на имота спрямо сравняваните имоти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност;
- Времето на осъществяване на сделките;
- Предназначение/начин на трайно ползване на поземления имот;
- Площ на поземления имот;
- Категория на земята;
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните имоти, като: търговска привлекателност, моментна конюнктура /търсене/предлагане на подобни имоти/, фактори на макроикономическо ниво и др.

Разликите в сравняваните еталонни имоти спрямо оценявания имот са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слабите характеристики на имотите с експертни коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания имот. След извършеното сравнение на имотите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 кв.м. за съответния имот по отношение на сравнявания.

В община Роман, област Враца се наблюдава умерено активен пазар на земеделски земи, а сделките са основно свързани с покупко-продажба на земи, смяна на предназначението на земите за застрояване, съдебни делби, придобиване на собственост чрез наследство и частична замяна на общинска и държавна собственост.

В настоящия доклад при извършването на изчисления по метода, оценителят приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. за поземления имот, ще се запази при реализация на пазара, като са използвани корекционни коефициенти за площ, за категория/начин на трайно ползване, за обработване на земята и за несъответствие.

Тъй като липсват достатъчен брой аналози в района на оценявания имот, оценителят е подбрал подходящи аналози на територията на други населени места в област Враца.

Метод на капитализиране на чистия приход:

Методът на капитализиране на чистия приход се основава на възможността земеделските имоти да генерират доходи от експлоатацията им, съобразени с начина на трайно ползване, местоположението им и други фактори. Доходите от земеделските имоти се заплащат в пари и натура, само в натура и само в пари. Това затруднява тяхното

обективно и ефективно ползване при оценяването. Поради тази причина при извършване на оценката на земеделските имоти в конкретния случай се стъпва на заплащаните ренти за единица площ /декар.

Настоящата стойност на такъв вечен актив като земята се получава чрез разделянето на дохода от него на нормата на възвращаемост /r/, или използваната формула е т.н. формула на капитализираната рента :

PV= R/r,

PV – настояща стойност на земята;

R – поземлена рента;

r - норма на възвръщаемост

При извършването на изчисления по метода, оценителят приема, че нормата на възвръщаемост е 4 %, като определя стойността на поземлената рента, позовавайки се на информацията от официалната интернет страница на Областна дирекция „Земеделие" - Враца, рубрика Ползване на земеделските земи: https://www.mzh.government.bg/odz-vratza/bg/Polzvane.aspx.

По-конкретно стойностите са взети от Протокол № 1/23.01.2024 г. за изчислените стойности на средно годишно рентно плащане за всяко землище, по общини и начин на трайно ползване на територията на област Враца.

4. КАЛКУЛАЦИЯ

4.1. Оценка на ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ по Сравнителен метод

Изчисленията по метода са представени в следващата таблица:

№	Пазарни аналози (продажби)	Единична цена/лева/дка	Корекц. коеф., офертни цени	Корекц. коеф., площ	Корекц. коеф., катег./НТП	Корекц. коеф., обработв.	Корекц. коеф. за несъответствие	Кориг. ед. цена, лева/дка
1	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Вировско, общ. Враца, обл. Враца, площ 30 дка, цена 1749 лв/дка	1749.00	1.00	0.96	0.98	1.00	1.00	1645.46
2	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Баница, общ. Враца, обл. Враца, площ 31 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.96	0.98	0.98	1.00	1843.97
3	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на гр. Криводол, местност Цанков оброк, общ. Криводол, обл. Враца, площ 6 дка, цена 1666,66 лв/дка	1666.66	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1633.33
4	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Ракево, общ. Криводол, обл. Враца, площ 13 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.98	1.00	0.98	1.00	1920.80
5	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Лесура, общ. Криводол, обл. Враца, площ 4,5 дка, цена 2100 лв/дка	2100.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	2058.00
6	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Големо Бабино, общ. Криводол, обл. Враца, площ 20 дка, цена 2349 лв/дка	2349.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	2278.53
7	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Габаре, общ. Бяла Слатина, обл. Враца, площ 10,388 дка, цена 2150 лв/дка	2150.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	2128.50
8	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Горна Бешовица, общ. Мездра, обл. Враца, площ 50 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.95	1.00	0.98	1.00	1862.00
9	Земеделска земя - нива, 7 категория, в землището на с. Малорад, общ. Борован, обл. Враца, площ 10 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.99	1.04	1.00	1.00	2059.20

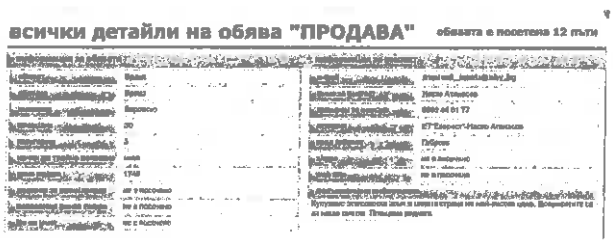
10	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Нивянин, общ. Борован, обл. Враца, площ 30 дка, цена 2400 лв/дка	2400.00	1.00	0.96	0.98	0.98	1.00	2212.76
							Средна продажна цена за 1 дка	1 964.25

СПрЦ = 0.1 х КЦ1 + 0.1 х КЦ2 + 0.1 х КЦ3 + 0.1 х КЦ4 + 0.1 х КЦ5 + 0.1 х КЦ6 + 0.1 х КЦ7 + 0.1 х КЦ8 + 0.1 х КЦ9 + 0.1 х КЦ10

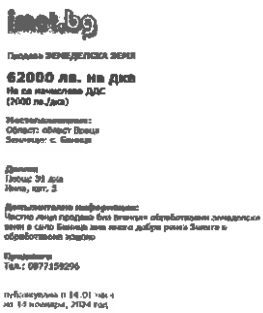
Определяне на крайна цена по СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД		
Средна единична цена	1 964.25	лева/кв.м
Площ на оценявания имот	2.196	дка
Сравнителна стойност на имота (след закръгление)	4 310.00	лева

Използвани пазарни аналози:

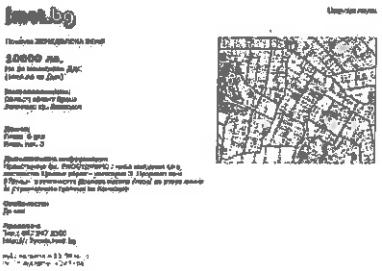
Аналог № 1



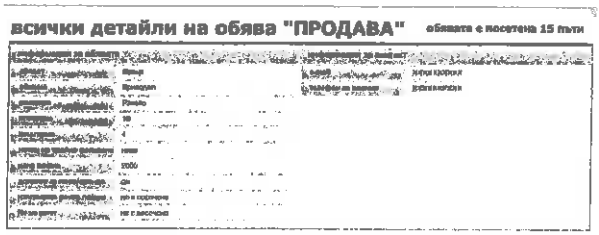
Аналог № 2



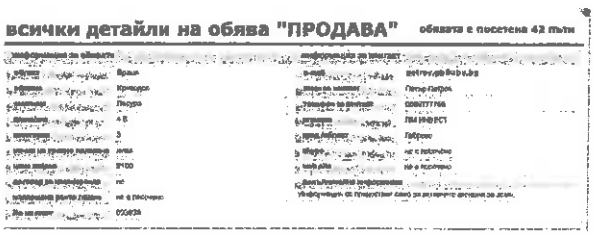
Аналог № 3



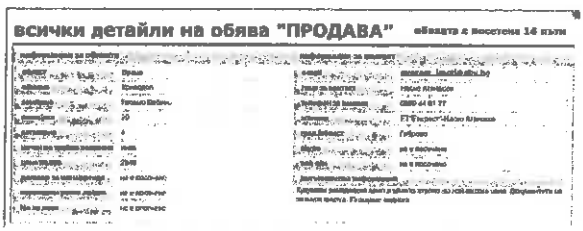
Аналог № 4



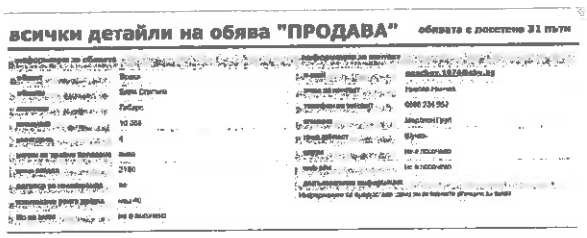
Аналог № 5



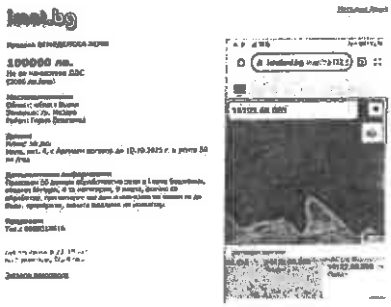
Аналог № 6



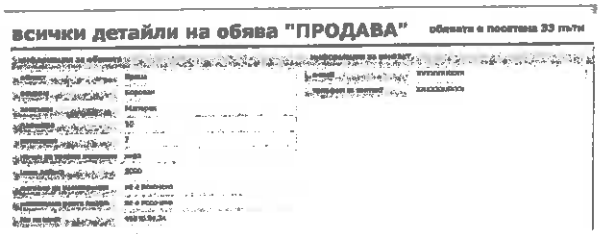
Аналог № 7



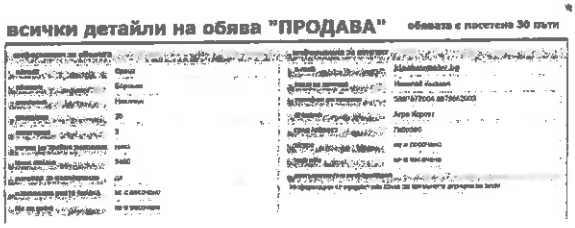
Аналог № 8



Аналог № 9



Аналог № 10



4.2. Оценка на ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ по Метод на капитализиране на чистия приход

Заложени параметри :

Годишна рента за 1 дка земя (лв.)	27.00
Норма на капитализация (%)	4.00
Пазарна стойност (лв./дка)	**675.00**

Определяне на крайна цена по МЕТОД НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ЧИСТИЯ ПРИХОД		
Средна единична цена	675.00	лева/кв.м
Площ на оценявания имот	2.196	дка
Сравнителна стойност на имота (след закръгление)	**1 480.00**	лева

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

Оценителят е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на **Сравнителния метод** и на базата на **Метода на капитализиране на чистия приход**, съответно 100% : 0% Метод.

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Тегловен коефициент
1.	Сравнителен метод	4 310.00	1.00
2.	Метод на капитализиране на чистия приход	1 480.00	информативен
	Пазарна стойност, лв.	**4 310.00**	1.00

В пазарната стойност не е включен ДДС.

ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **№ 40645.175.481** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 175 – сто седемдесет и пет, поземлен имот 481 – четиристотин осемдесет и едно/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: **Изоставена нива**, с площ от 2196 кв.м /две хиляди сто деветдесет и шест квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000481, при граници: № 40645.175.475, № 40645.65.470, № 40645.1.125, **към датата на оценка: 18.11.2024 г.**, възлиза на:

4 310.00 лв. (четири хиляди триста и десет лева)

Експерт-оценител:

Петя Велкова-Антова

Сертификат за оценителска провоспособност
рег.№ 810100611/10.12.2021 г., издаден от КНОБ

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.

Експерт-оценител:

Петя Гес елкова-Антова

ВР 1882

Приложение № 2 към чл.2, т.2 и чл.3

Служба по вписванията гр. Мездра
Вх. рег. № 1891 11-11-2024 г.
Акт № 71 том VII дело № — /20 г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида 82803
Д.Т. ____ кв. № 11-11-2024
Съдия по вписванията

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА РОМА **ОБЛАСТ ВРАЦА**

УТВЪРЖДАВАМ: .....
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ
/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Васил Христов
/име и фамилия/

АКТ № 4300

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	05.11.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.3, ал.3 във връзка чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост и Решение на ПК № 79/10.07.1995 г. по чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **40645.11.482** Площ: **559 кв.м** Трайно предназначение на територията: **Земеделска** Начин на трайно ползване: **„За животновъден комплекс“** Категория на земята: **четвърта** Предишен идентификатор: **няма** Номер по предходен план: **000482**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Местност …….. **с.Кунино**, общ.**Роман**, обл.**Враца**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	40645.11.85, 40645.11.86, 40645.175.475, 40645.11.93, 40645.11.469, 40645.10.64, 40645.10.549, 40645.11.84

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	737,90 лв./Словом: седемстотин тридесет и седем лева и деветдесет стотинки/;
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Виолета Димова – Главен експерт „Общинска собственост и земеделие“ /подпис/	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

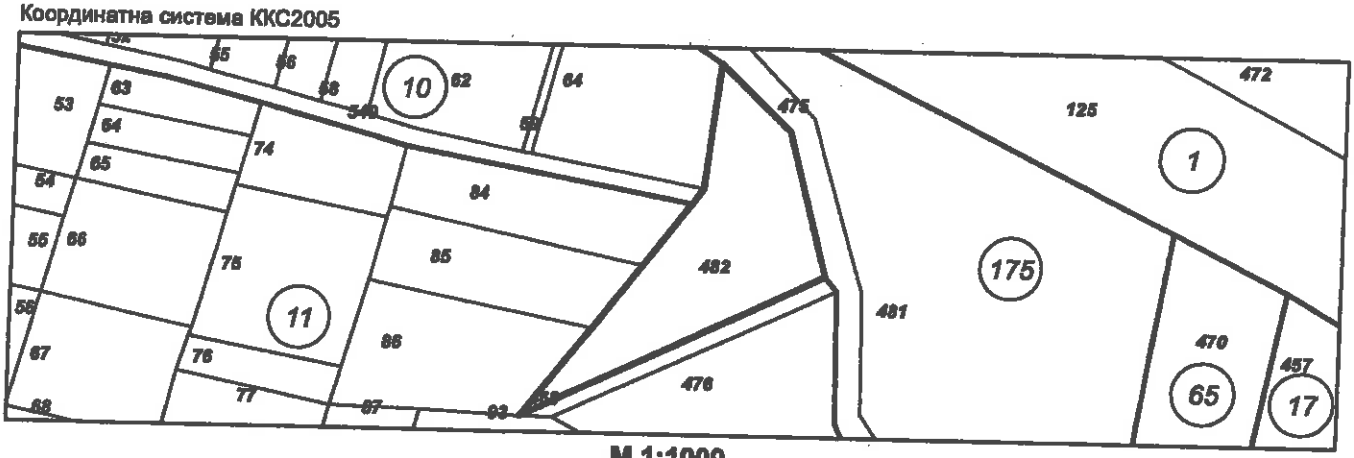
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1115705-01.11.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **40645.11.482**

С. Кунино, общ. **Роман**, обл. **Враца**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-258/30.01.2018 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: **с. Кунино, местност ————**
Площ: **559 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000482**
Съседи: **40645.11.85, 40645.11.86, 40645.175.475, 40645.11.93, 40645.11.469, 40645.10.64, 40645.10.549, 40645.11.84**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **ОБЩИНА РОМАН**
площ 559 кв. м от правото на собственост
Решение на ПК по чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ (чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 79 от 10.07.1995г., издаден от ОСЗГ ГР. РОМАН

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1115705-01.11.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-599864-31.10.2024 г.

ОБЛАСТ ВРАЦА
ОБЩИНА РОМАН
3130 гр.РОМАН бул.ХРИСТО БОТЕВ N: 136

Изх. № 5610000581 / 04.11.2024 г.
РНУ: 440a4f80-e2ca-4d02-aab1-bde23efee633

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

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

ОБЩИНА РОМАН

ЕИК по БУЛСТАТ 000193460

Адрес за кореспонденция
бул. ХРИСТО БОТЕВ № 136, гр. РОМАН 3130

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 3140 с.КУНИНО , кадастрален номер 40645.11.482 от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 40645.11.482 За животновъден комплекс и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 40645.11.482 За животновъден комплекс	559,00		1/1	737,90	737,90

данъчната оценка на гореописания имот е: 737.90 лв. словом
СЕДЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 737.90 лв. словом
СЕДЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5610000581/04.11.2024 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РОМАН , актуални към 04.11.2024 г.

Подпис: .....
Издал: [illegible] Маринова

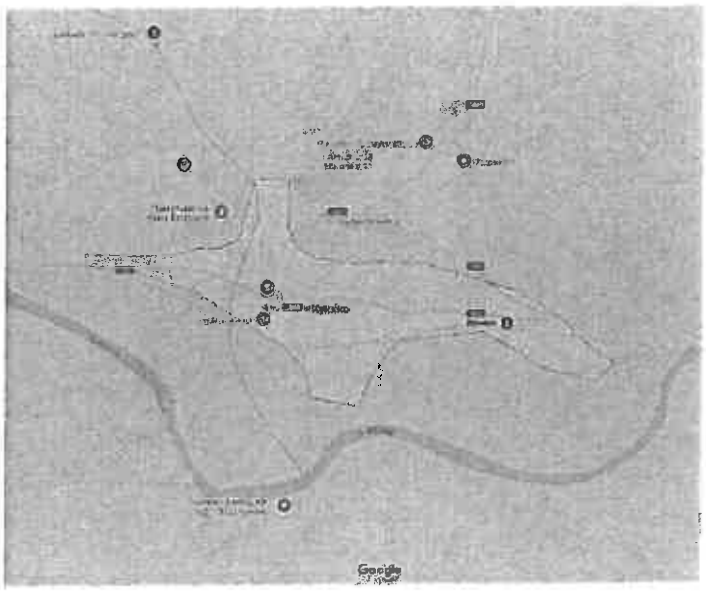
ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на недвижим имот

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **№ 40645.11.482** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 11 – единадесет, поземлен имот 482 – четиристотин осемдесет и две/, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**, с площ от 559 кв.м /петстотин петдесет и девет квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000482, при граници: № 40645.11.85, № 40645.11.86, № 40645.175.475, № 40645.11.93, № 40645.11.469, № 40645.10.64, № 40645.10.549, № 40645.11.84.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца



ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ДОКЛАДА:

18.11.2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....2

1.1. Описание на заданието.....2

1.2. Резюме на оценителския доклад.....2

1.3. Ограничителни условия.....3

1.4. Информационни източници.....3

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА.....4

2.1. Местоположение 4

2.2. Правен статут на недвижимия имот.....4

2.3. Описание на недвижимия имот.....4

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....4

4. КАЛКУЛАЦИЯ 6

4.1. Оценка на поземления имот по Сравнителен метод..... 6

4.2. Оценка на поземления имот по Метод на капитализиране на чистия приход.....7

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА НА ИМОТА 8

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт № 4300 от 05.11.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1891/11.11.2024 г., Акт № 71, том VII, на Служба по вписванията - гр. Мездра;
2. Скица на поземлен имот № 15-1115705-01.11.2024 г., издадена от СГКК - гр. Враца;
3. Удостоверение изх. № 5610000581/04.11.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Извадка от публична карта на ДФЗ СЕУ – 1 брой;
5. Сертификат на оценителя – 1 брой

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Възложено е изготвяне на пазарна оценка на **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **№ 40645.11.482** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 11 – единадесет, поземлен имот 482 – четиристотин осемдесет и две/, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**, с площ от 559 кв.м /петстотин петдесет и девет квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000482, при граници: № 40645.11.85, № 40645.11.86, № 40645.175.475, № 40645.11.93, № 40645.11.469, № 40645.10.64, № 40645.10.549, № 40645.11.84.

Възложител: ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител.

Изпълнител: Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от Петя Георгиева Велкова - Антова – независим експерт-оценител, Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100611/10.12.2021 г. за земеделски земи и трайни насаждения, издаден от Камара на независимите оценители в България.

Цел на оценката: Изготвяне на заключение за **пазарната стойност на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ,** предмет на оценителския доклад към датата на оценката, за нуждите на Възложителя, във връзка с извършване на разпоредителна сделка с имота /продажба/, чрез публичен търг.

Използвана методика при изготвяне на оценката: Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), без да влиза в противоречие с МСО и ЕСО. При извършване на оценката са приложени основни и признати подходи и методи, прилагани в процеса на оценяването, тяхното дефиниране и заключение за стойността, а именно:

- *Сравнителен метод (Метод на пазарните аналози);*
- *Метод на капитализиране на чистия приход (рента).*

Дата на оценката: 18.11.2024 г.
Срок на валидност на оценката: шест месеца след изготвянето й.
Валута на доклада: Оценката е изготвена в лева.

1.2. Резюме на ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

ИМОТ	Площ /дка/	Категория	НТП	Стойност /лв./
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 40645.11.482	**0.559**	**4**	**За животновъден комплекс**	**1 075.00**

В пазарната стойност <u>не е включен ДДС.</u>

Експерт-оценител:

Камара на независимите оценители в България
Оценителски правоспособност
Земеделски земи и трайни насаждения
Рег.№ 810100611 от 10.12.2021 год.
Петя Георгиева Велкова-Антова

.....

Петя Велкова-Антова
Сертификат за оценителска провоспособност
рег.№ 810100611/10.12.2021 г., издаден от КНОБ

1.3. Ограничителни условия

Настоящият оценителски доклад и даденото заключение за справедлива пазарна стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят, който изготвя оценката, не предявява никакви претенции към оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент, за срока на валидност на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя, не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г., без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване (МСО) и Европейските стандарти за оценяване (ЕСО).
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ и друга писмена, графична и устна получена информация, имаща отношение към тази пазарна оценка, са предоставени от Възложителя, считат се за достоверни и се приемат от Изпълнителя, без последният да прави допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.
- Срокът на валидност на оценката е 6 /шест/ месеца от датата на изготвянето й.
- Оценката е изготвена от името на оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта си при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на този доклад.
- Заключенията на оценителя за крайната пазарна или друга стойност на оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

1.4. Информационни източници

1. Акт № 4300 от 05.11.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1891/11.11.2024 г., Акт № 71, том VII, на Служба по вписванията - гр.Мездра;
2. Скица на поземлен имот № 15-1115705-01.11.2024 г., издадена от СГКК - гр. Враца;
3. Удостоверение изх. № 5610000581/04.11.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Извадка от публична карта на ДФЗ СЕУ – 1 брой;
5. Извършено проучване на пазара на недвижими имоти – търсене и предлагане, както и на реализирани сделки с подобни имоти в района на оценяваните имоти. При изготвянето на оценката е взета информация от Агенции за недвижими имоти и от предложенията на Интернет-сайтове – **zemi.bg** и **imot.bg**.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният поземлен имот се намира в землището на село Кунино, община Роман, област Враца. Селото е с надморска височина 325 метра. Простира се на площ от 38,801 km². Отстои на 10 км. от общинския център град Роман и на 50 км. от областния център град Враца. Населението на селото е 491 души по текущата демографска статистика за населението - към 15.03.2024 г. на НСИ.





2.2. Правен статут на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Съгласно представения Акт № 4300 от 05.11.2024 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 1891/11.11.2024 г., Акт № 71, том VII, на Служба по вписванията - гр. Мездра, Община Роман, БУЛСТАТ: 000193460, е собственик на имота, предмет на оценителския доклад.

Забележка: Вещно-правният режим, в това число: правото на собственост, ограничени вещни права, сключени наемни договори, договори за ползване на имотите от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика, не влияят върху стойността на имотите, при изготвянето на оценката.

2.3. Описание на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Оценяваният поземлен имот представлява земеделска земя и е с начин на трайно ползване: За животновъден комплекс. С неправилна геометрична форма е. Граничи със земеделски имоти с различен начин на трайно ползване – зеленчукова градина, за животновъден комплекс, изоставена нива, пасище, гори и храсти в земеделска земя, за селскостопански, горски, ведомствен път, за линии на релсов транспорт и др.

Имотът на терен не отговаря на начина на трайно ползване, има наличие на храстовидна и дървесна растителност. При направената справка в Системата за електронни услуги на Държавен фонд „Земеделие“, от Изпълнителя, се установи, че имотът не е обработван през последните години.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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 за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност ***водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.***

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

Пазарната стойност на **НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ** е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка:

- *Сравнителен метод (Метод на пазарните аналози);*
- *Метод на капитализиране на чистия приход (рента).*

Основните принципи, които са съобразени при оценката на ИМОТА, са:

- Принцип на единство на оценката
- Принцип на най-изгодно оползотворяване на недвижимата собственост
- Принцип на значимостта и ефективността на определената цена

Описание на методите за определяне на пазарната стойност

Сравнителен метод:

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода се основава на ползване информация за оферти или реално осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти или други сравними пазари за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни - икономически - характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Местоположение на имота спрямо сравняваните имоти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност;
- Времето на осъществяване на сделките;
- Предназначение/начин на трайно ползване на поземления имот;
- Площ на поземления имот;
- Категория на земята;
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните имоти, като: търговска привлекателност, моментна конюнктура /търсене/предлагане на подобни имоти/, фактори на макроикономическо ниво и др.

Разликите в сравняваните еталонни имоти спрямо оценявания имот са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слабите характеристики на имотите с експертни коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания имот. След извършеното сравнение на имотите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 кв.м. за съответния имот по отношение на сравнявания.

В община Роман, област Враца се наблюдава умерено активен пазар на земеделски земи, а сделките са основно свързани с покупко-продажба на земи, смяна на предназначението на земите за застрояване, съдебни делби, придобиване на собственост чрез наследство и частична замяна на общинска и държавна собственост.

В настоящия доклад при извършването на изчисления по метода, оценителят приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. за поземления имот, ще се запази при реализация на пазара, като са използвани корекционни коефициенти за площ, за категория/начин на трайно ползване, за обработване на земята и за несъответствие.

Тъй като липсват достатъчен брой аналози в района на оценявания имот, оценителят е подбрал подходящи аналози на територията на други населени места в област Враца.

Метод на капитализиране на чистия приход:

Методът на капитализиране на чистия приход се основава на възможността земеделските имоти да генерират доходи от експлоатацията им, съобразени с начина на трайно ползване, местоположението им и други фактори. Доходите от земеделските имоти се заплащат в пари и натура, само в натура и само в пари. Това затруднява тяхното

обективно и ефективно ползване при оценяването. Поради тази причина при извършване на оценката на земеделските имоти в конкретния случай се стъпва на заплащаните ренти за единица площ /декар.

Настоящата стойност на такъв вечен актив като земята се получава чрез разделянето на дохода от него на нормата на възвращаемост /r/, или използваната формула е т.н. формула на капитализираната рента :

PV= R/r,

PV – настояща стойност на земята;

R – поземлена рента;

r - норма на възвръщаемост

При извършването на изчисления по метода, оценителят приема, че нормата на възвръщаемост е 4 %, като определя стойността на поземлената рента, позовавайки се на информацията от официалната интернет страница на Областна дирекция „Земеделие“ - Враца, рубрика Ползване на земеделските земи: https://www.mzh.government.bg/odz-vratza/bg/Polzvane.aspx.

По-конкретно стойностите са взети от Протокол № 1/23.01.2024 г. за изчислените стойности на средно годишно рентно плащане за всяко землище, по общини и начин на трайно ползване на територията на област Враца.

4. КАЛКУЛАЦИЯ

4.1. Оценка на ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ по Сравнителен метод

Изчисленията по метода са представени в следващата таблица:

№	Пазарни аналози (продажби)	Единична цена/лева/дка	Корекц. коеф., офертни цени	Корекц. коеф., площ	Корекц. коеф., катег./ НТП	Корекц. коеф., обработв.	Корекц. коеф. за несъответствие	Кориг. ед. цена, лева/дка
1	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Вировско, общ. Враца, обл. Враца, площ 30 дка, цена 1749 лв/дка	1749.00	1.00	0.96	0.98	1.00	0.98	1612.55
2	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Баница, общ. Враца, обл. Враца, площ 31 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.96	0.98	0.98	0.98	1807.09
3	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на гр. Криводол, местност Цанков оброк, общ. Криводол, обл. Враца, площ 6 дка, цена 1666,66 лв/дка	1666.66	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	1600.66
4	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Ракево, общ. Криводол, обл. Враца, площ 13 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.98	1.00	0.98	0.98	1882.38
5	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Лесура, общ. Криводол, обл. Враца, площ 4,5 дка, цена 2100 лв/дка	2100.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	2016.84
6	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Големо Бабино, общ. Криводол, обл. Враца, площ 20 дка, цена 2349 лв/дка	2349.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	2232.96
7	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Габаре, общ. Бяла Слатина, обл. Враца, площ 10,388 дка, цена 2150 лв/дка	2150.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.98	2085.93
8	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на с. Горна Бешовица, общ. Мездра, обл. Враца, площ 50 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.95	1.00	0.98	0.98	1824.76
9	Земеделска земя - нива, 7 категория, в землището на с. Малорад, общ. Борован, обл. Враца, площ 10 дка, цена 2000 лв/дка	2000.00	1.00	0.99	1.04	1.00	0.98	2018.02

10	Земеделска земя - нива, 3 категория, в землището на с. Нивянин, общ. Борован, обл. Враца, площ 30 дка, цена 2400 лв/дка	2400.00	1.00	0.96	0.98	0.98	0.98	2168.51
							Средна продажна цена за 1 дка	1 924.97

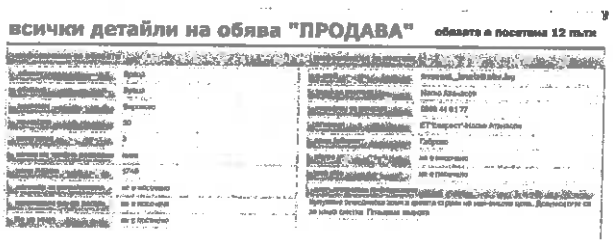
СПрЦ = 0.1 х КЦ1 + 0.1 х КЦ2 + 0.1 х КЦ3 + 0.1 х КЦ4 + 0.1 х КЦ5 + 0.1 х КЦ6 + 0.1 х КЦ7 + 0.1 х КЦ8 + 0.1 х КЦ9 + 0.1 х КЦ10

Определяне на крайна цена по СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД		
Средна единична цена	1 924.97	лева/кв.м
Площ на оценявания имот	0.559	дка
Сравнителна стойност на имота (след закръгление)	**1 075.00**	лева

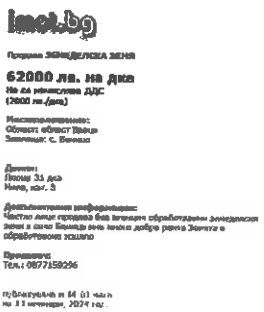
Използвани пазарни анализи:



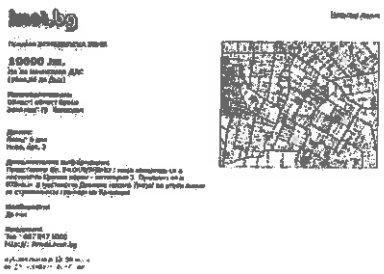
Аналог № 1



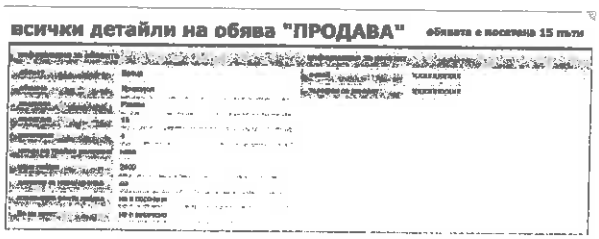
Аналог № 2



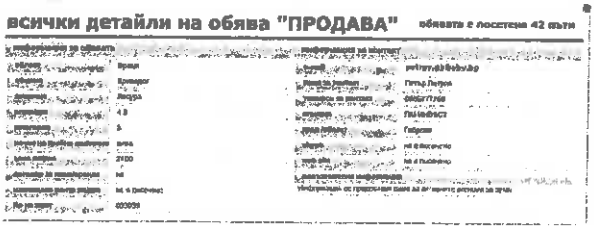
Аналог № 3



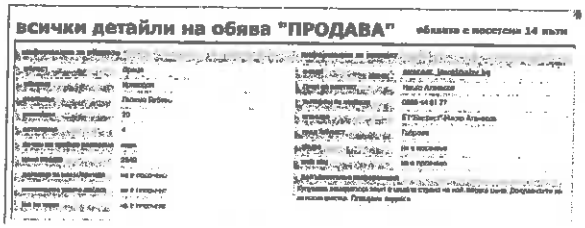
Аналог № 4



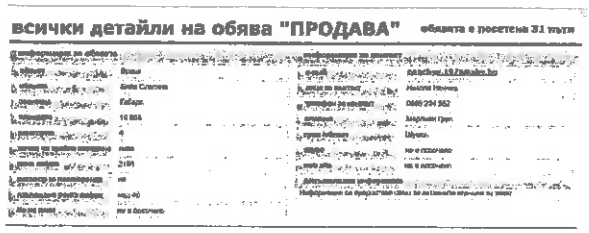
Аналог № 5



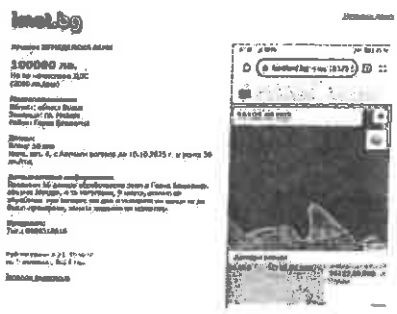
Аналог № 6



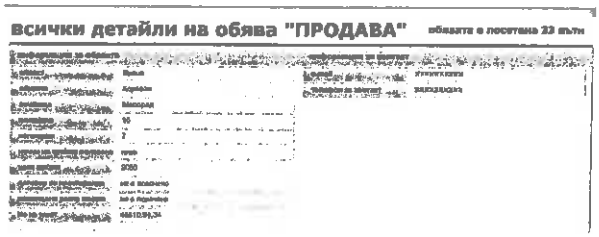
Аналог № 7



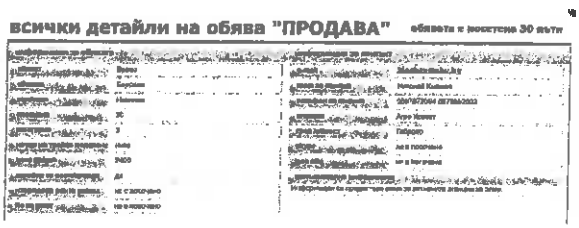
Аналог № 8



Аналог № 9



Аналог № 10



4.2. Оценка на ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ по Метод на капитализиране на чистия приход

Заложени параметри :

Годишна рента за 1 дка земя (лв.)	27.00
Норма на капитализация (%)	4.00
Пазарна стойност (лв./дка)	**675.00**

Определяне на крайна цена по МЕТОД НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ЧИСТИЯ ПРИХОД		
Средна единична цена	675.00	лева/кв.м
Площ на оценявания имот	0.559	дка
Сравнителна стойност на имота (след закръгление)	**380.00**	лева

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

Оценителят е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на **Сравнителния метод** и на базата на **Метода на капитализиране на чистия приход**, съответно 100% : 0% Метод.

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Тегловен коефициент
1.	Сравнителен метод	1 075.00	1.00
2.	Метод на капитализиране на чистия приход	380.00	информативен
	Пазарна стойност, лв.	**1 075.00**	1.00

В пазарната стойност <u>не е включен ДДС.</u>

ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **№ 40645.11.482** /землище 40645 – четиридесет хиляди шестстотин четиридесет и пет, кадастрален район 11 – единадесет, поземлен имот 482 – четиристотин осемдесет и две/, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**, с площ от 559 кв.м /петстотин петдесет и девет квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Кунино, общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кунино, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-258/30.01.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 000482, при граници: № 40645.11.85, № 40645.11.86, № 40645.175.475, № 40645.11.93, № 40645.11.469, № 40645.10.64, № 40645.10.549, № 40645.11.84, **към датата на оценка: 18.11.2024 г.,** възлиза на:

1 075.00 лв. (хиляда седемдесет и пет лева)

Експерт-оценител:

Петя [illegible] Велкова-Антова
Сертификат за оценителска провоспособност
рег.№ 810100611/10.12.2021 г., издаден от КНОБ

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.

Експерт-оценител:

Петя [illegible] Велкова-Антова

ОБЩИНА РОМАН
Регистрационен индекс и дата
1000-106 | 19.11.2024

ДО

КМЕТА НА

ОБЩИНА РОМАН

ОБЩИНА РОМАН
Кметство с. КУНИНО
Регистрационен номер и дата
КК Из-731 / 19.11.2024

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от

Ивайло Георгиев – Кмет на кметство с.Кунино

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН РОЛАНСКИ,

Във връзка с правен правен интерес от жители на с.Кунино за закупуване на земеделска земя от общинския поземлен фонд, с идентификатори 40645.175.481, 40645.11.482, 40645.11.476 и 40645.1.463, предлагам същите да бъдат включени в програма за продажба на търг по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

С уважение,

ИВАЙЛО ГЕОРГИЕВ

Кмет на кметство с.Кунино