

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БЕРКОВИЦА

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА  
От Гергана Антонова, Зам.-кмет на община Берковица

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЩИНА БЕРКОВИЦА  
пк. 3500 обл. МОНТАНА

ОТНОСНО: Разпореждане с общинска сграда

изх. № УОСГ 9400-3353 (1)

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

13.09.2022г.

Община Берковица е собственик на Сграда с идентификатор 39044.225.290.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Котеновци, общ. Берковица, обл. Монтана, одобрени със Заповед РД-18-1826/07.11.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма данни за изменение, Адрес на сградата: с. Котеновци, Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 39044.225.290, Застроена площ: 89 кв.м., Брой етажи: 1, Брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, Предназначение: Селскостопанска сграда, Стар идентификатор: няма, Номер по предходен план: няма, съгласно Акт за частна общинска собственост № 1595/18.11.2021 г.. вписан.

Има и уване на сградата, съгласно заявление вх. № УОСГ-94-00-3353/29.07.2022 г.  
от Дия Монтана, ул. Веренишка № 49, бл. 1, ап. 7.

Съгласно чл. 41, ал. 2 от Закона за общинска собственост - разпореждане с общинска собственост се извършва на базата на пазарна оценка определена от лицензиран оценител. Направена е оценка от лицензиран оценител Милан Атанасов Златков, която възлиза на 4960,00 лв. (четири хиляди деветстотин и шестдесет лева). Сделката не подлежи на облагане с ДДС. В пазарната оценка не е включено ДДС.

Предлагам Общински съвет – Берковица да вземе следното

**РЕШЕНИЕ:**

1. На основание чл. 20, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ), приема изготвената пазарна цена на Сграда с идентификатор 39044.225.290.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Котеновци, общ. Берковица, обл. Монтана, одобрени със Заповед РД-18-1826/07.11.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма данни за изменение, Адрес на сградата: с. Котеновци, Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 39044.225.290, Застроена площ: 89 кв.м., Брой етажи: 1, Брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, Предназначение: Селскостопанска сграда, Стар идентификатор: няма, Номер по предходен план: няма, в размер на 4960,00 лв. (четири хиляди деветстотин и шестдесет лева).

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във връзка с чл. 20, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ), дава съгласие за провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на Сграда с идентификатор 39044.225.290.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Котеновци, общ. Берковица, обл. Монтана, одобрени със Заповед РД-18-1826/07.11.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма данни за изменение, Адрес на сградата: с. Котеновци, Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 39044.225.290, Застроена площ: 89 кв.м., Брой етажи: 1, Брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, Предназначение: Селскостопанска сграда, Стар идентификатор: няма, Номер по предходен план: няма, с начална тръжна цена в размер на 4960,00 лв. (четири хиляди деветстотин и шестдесет лева). Сделката не подлежи на облагане с ДДС.

3. Възлага на кмета на община Берковица да организира провеждането на търга и сключи договора за продажба.

С уважение,  
Гергана Антонова

Зам.-кмет на Община Берковица

Съгласувал юри

Изготвил: Ирв.



Ирв. м. спец.

---

# ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

**ОБЕКТ:** Селскостопанска сграда с идентификатор 39044.225.290.4 със застроена площ от 89 кв.м.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:** землището с. Котеновци, общ. Берковица, обл. Монтана

**СОБСТВЕНИК :** ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, ЕИК 000320559

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ :** ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, ЕИК 000320559

**ОЦЕНИТЕЛ:** Милан Атанасов Златков, Сертификат за оценителска правоспособност рег.№100100286 от 14.12.2009 г. от КНОБ

септември 2022 г.

## РЕЗЮМЕ

### ИЗХОДНИ ДАННИ

1	Обект	Селскостопанска сграда с идентификатор 39044.225.290.4 със застроена площ от 89 кв.м.
2	Адрес	землището с. Котеновци, общ. Берковица, обл. Монтана
3	Възложител	ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, ЕИК 000320559
4	Собственик	ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, ЕИК 000320559
5	Предназначение	Селскостопанска сграда
6	Ефективна дата на оценката	05.09.2022 г.

### РЕЗУЛТАТИ

**Предложение за пазарна стойност на Селскостопанска сграда с идентификатор 39044.225.290.4 със застроена площ от 89 кв.м. определена по разходния подход е :**

**4 960 лева**

## Общи положения, свързани с изготвянето на представената оценка

### I. Възложител на доклада:

Задачата е възложена от ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, ЕИК 000320559. Собственик е възложителя и изведените стойности са само за негови нужди.

### II. Изпълнител на доклада:

Настоящата експертна оценка е изготвена от Милан Златков, Сертификат за оценителска правоспособност рег.№100100286 от 14.12.2009 г. от КНОБ

### III. Обект: Селскостопанска сграда с идентификатор 39044.225.290.4 със застроена площ от 89 кв.м.

### IV. Основание за изготвяне на доклада:

Настоящата оценка е изготвена на основание задание между описаните по-горе Възложител и Изпълнител.

### V. Предположения и ограничаващи предпоставки:

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

❖ Притежаването на този доклад или копие от него не носи със себе си правото на публикация в цялост или частност, както и не може да се използва за каквато и да е друга цел от всеки друг освен клиента (възложител);

❖ Анализите и стойностите, представени в този доклад са приложими само за конкретната оценка и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада, т.е. тази оценка е валидна само за тук изложените специфични цели и ограничителните условия поставени от възложителя относно подходите за формиране на крайната стойност;

❖ Заключенията на експертите за крайната пазарна и други стойности на актива **нямат императивен характер** за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.

❖ Оценката на обекта представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, а именно предложение за пазарна стойност определена само по разходен подход в определен момент от време и в условията на конкретен пазар. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя или ползвателя на оценката.

❖ За нуждите на настоящия инвестиционен анализ са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на анализа. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание при извършване на оценката.

## **VI. Удостоверения:**

Оценителят изготвил и подписал настоящия доклад, поемайки съответната отговорност удостоверява, че съгласно неговите знания и убеждения:

- ❖ Изложените факти, съдържащи се в този доклад са верни и коректни;
- ❖ Докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат на непредубедено мислене, имащо субективен характер и се ограничават само от изложените по-горе предположения и ограничаващи предпоставки;
- ❖ Не съществуват каквито и да е лични интереси (настоящи и бъдещи) към обекта на настоящата оценка, както и към съответните страни по една евентуална сделка с него;
- ❖ Не е предоставена по-съществена професионална помощ от трети лица при извършването на анализите, както и при формирането на становищата и заключенията, представени в настоящия доклад.
- ❖ Оценката и цялостния писмен доклад са изготвени при спазване изискванията за оценка на обекти по българските стандартите за разходен подход.

## **VII. Цел на доклада:**

Даване на предложение пазарна стойност на недвижим имот, определена съгласно разходния подход.

## **VIII. Текуща дата на доклада:**

Оценката има срок на валидност до 6 месеца от датата на оценката, считано от **05.09.2022** г. Този срок е валиден при запазване на макроикономическата рамка в страната.

## **IX. Използвани източници на информация:**

- АКТ №1595/18.11.2021 г. за частна общинска собственост
- Скица на сграда №15-886199/08.08.2022 г.
- АКТ №188/14.06.2020 г. за частна общинска собственост
- Удостоверение за данъчна оценка
- Данни от информационната система на Оценителя за актуални пазарни цени.
- Издания на “Стройексперт-СЕК” ООД-гр. София.
- Оглед на оценявания имот

## **X. Определяне пазарната стойност на недвижимия имот – методология:**

Оценката на един имот ( в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес на определяне на стойността на специфичен интерес към имота, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел, в условията на определена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на имота с присъщите му форми на управление и експлоатация, както и потенциалните възможности за инвестиционни намерения.

## **1. Разходен подход за определяне на пазарната стойност на СГРАДА:**

Пазарната стойност, определена по метода на вещната стойност включва:

- ✓ Изчисляване на разходите за изграждане на обекта като нов към датата на оценката;
- ✓ Изчисляване на стойността на обезценяването, която включва:
  - физическо изхабяване – отчита стареенето и лошата поддръжка на обекта;
  - функционално остаряване;
  - икономическо обезценяване – представлява намаление на стойността на имота по причини, които са извън него.
- ✓ Пазарна оценка на стойността на земята.

Определянето на производствените разходи е базирано на изчисления за различните видове работи, като данните за цените на строително-монтажните работи са извлечени от специализираната литература.

Стойността на обезценяването е определена въз основа на квадратична зависимост между обезценяването и живота на съоръжението.

Амортизационните отчисления /обезценяването, поради овехтяване/ се определят по формулата:

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

където:

WM - амортизационни отчисления /обезценяването, поради овехтяване/ в %;

GND - обща експлоатационна годност на сградата в години;

A - възраст на сградата в години.

Отчитат се евентуално и разходите за отстраняване на повреди и недостатъци, които са в следствие неправилна експлоатация на обекта. Друга причина за ускоряване процеса на физическо стареене на сградата са конструктивни и функционални недостатъци, заложи още в процеса на изграждане.

## **XI. Определяне пазарната стойност на недвижимия имот**

**1.1. Обект** – Селскостопанска сграда с идентификатор 39044.225.290.4 със застроена площ от 89 кв.м. находяща се землището с. Котеновци, общ. Берковица, обл. Монтана.

### **1.2. Местоположение и Описание**

Обектът на оценка се намира в землището с. Котеновци, местност Расни сеч, общ. Берковица, обл. Монтана. От елементите на инженерната инфраструктура в района са **не** са изградени: водопровод, ел. мрежа, телефонизация, улична мрежа. Транспортната достъпност е добра.



Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на с. Котеновци обекта на оценка представлява:

Сграда 39044.225.290.4, област Монтана, община Берковица, с. Котеновци, вид собств. Държавна частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 89 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1826/07.11.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Граници на имота: изток – път, запад - селскостопански имоти, север – сеновал, юг - селскостопански имоти.

Сградата е едноетажна сграда за селскостопански нужди с конструкция от тухлена зидария и конструкция от гредоред. Сградата с височина 5,00 м. и обем 445 куб.м.

Довършителните работи са: частична външна мазилка; Покривът е с дървена конструкция покрит с керемиди, частично липсва.

Сградата е в много лошо състояние, не се стопанисва и се само разрушава. Необходим е основен конструктивен ремонт, както и цялостна подмяна на покрива. В този си вид сградата е опасна за обитаване.

**Към момента на огледа сградата е с разрушен покрив.**

### 1.3. Оценка на СГРАДАТА по Разходния подход

При определяне стойността на обекта по Разходния подход е използван ЕТАЛОН №18 на СЕК /книжка 4, от 2022 г./ „Едноетажна обслужваща монолитна сграда”, при средна цена за категория "стандарт" - 844 лв/ кв. м разгъната застроена площ, без ДДС, с включена 12% печалба.

РЗП	Цена на СМР за 1-ца площ лв./м2	Стойност като нова	Година на построяване	Обща Експлоатационна годност	Възраст към датата на оценката	Обезценка					Стойност лева
						Физи ческа %	Функцио нална %	Икономи ческа %	Общо		
									%	ст-ст	
89	844	75 116	1950	80	72	85.5%	35.0%	30.0%	93.4%	70 160	4 960

Стойност на Сградата по Разходния подход е в размер на:

**4 960 лева**

#### ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Снимки на имота
2. Документи за собственост









РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНСКИ СЪД ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ

ЗАМ. КМЕТ НА ОБЩИНА

Спаска Георгиева

Заповед № РД-15-589/27.11.2019г.

печат

Вписващият

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, фамилия)

Служба по вписванията гр. Берковица

Вх. рег. № 1462 / 19.11.2021 г.

Акт № 141 том 5 / дело № /20 г.

Партидна книга: том стр.

Имотна партида

ДТ кв. №



АКТ № 1595

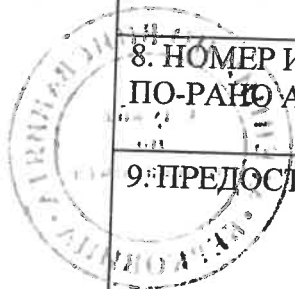
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие 1595

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.11.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.3, ал.3 във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 2 и чл. 59 , ал.1 от ЗОС, удостоверение № ДС-26-693(1)/12.11.2021г. на Областен управител на област Монтана, скица № 15-1171474 от 28.10.2021г. на СГКК-гр. Монтана
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Сграда с идентификатор <b>39044.225.290.4</b> по кадастралната карта и кадастралните регистри на село <b>Котеновци</b> , общ. Берковица, обл. Монтана, одобрени със <b>Заповед РД-18-1826/07.11.2018г.</b> на <b>Изпълнителен Директор на АГКК</b> ; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: <b>няма данни за изменение</b> ; Застроена площ: <b>89 кв.м.</b> ; Брой етажи: <b>един</b> ; Брой самостоятелни обекти в сградата: <b>няма данни</b> ; Предназначение: <b>Селскостопанска сграда</b> ; Стар идентификатор: <b>няма</b> ; Номер по предходен план: <b>няма</b> ;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Монтана, общ. Берковица, село <b>Котеновци</b> , местност <b>Расни сеч</b> , кад. район 225, пл.№290,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток - път запад - селскостопански имоти север - сеновал юг - селскостопански сгради

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	461,20 лв. /четиристотин шестдесет и един лева и двадесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Не
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 188/ 14.06.2000г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Тодорка Комарска - младши експерт "УОСЗЗ" <span style="float: right;">... /.....</span>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	





## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. МОНТАНА

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

### СКИЦА НА СГРАДА № 15-886199-08.08.2022 г.

с идентификатор 39044.225.290.4

С. Котеновци, общ. Берковица, обл. Монтана

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1826/07.11.2018 г.**  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от  
**12.01.2022 г.**

Адрес на сградата: **с. Котеновци**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **39044.225.290**

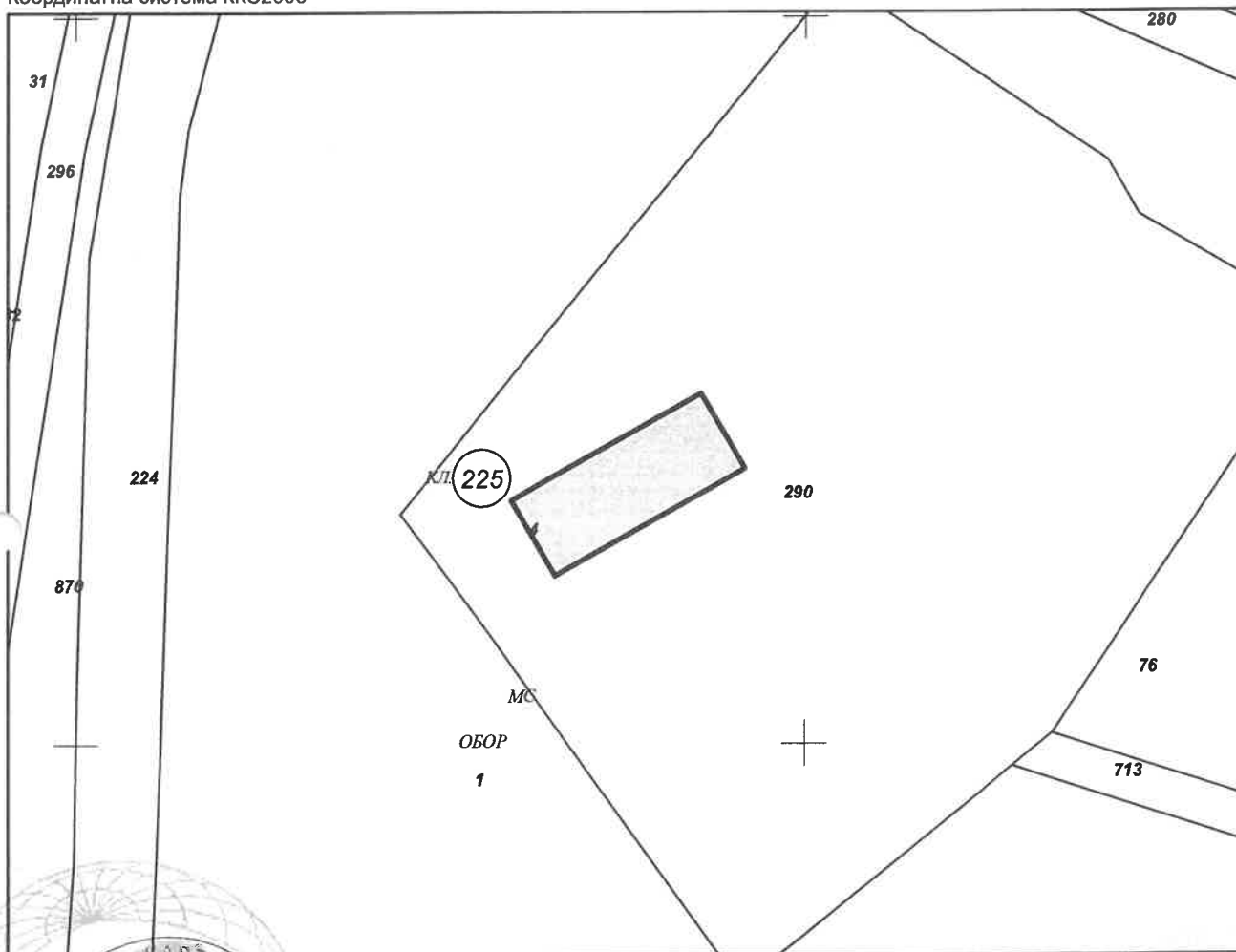
Застроена площ: **89 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Селскостопанска сграда**

Координатна система ККС2005



М 1:500

издадена въз основа на  
**4-04.08.2022 г.**

Михайлова ОЗЛ Берковица

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



ОБЛАСТ МОНТАНА  
ОБЩИНА БЕРКОВИЦА  
3500 гр.БЕРКОВИЦА пл.ЙОРДАН РАДИЧКОВ № 4

Изх. № 6201000747 / 10.08.2022 г.

**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 БЕРКОВИЦА**

ЕИК по БУЛСТАТ 000320559

Адрес за кореспонденция  
пл. ЙОРДАН РАДИЧКОВ № 4, гр. БЕРКОВИЦА 3500

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 3522 с.КОТЕНОВЦИ , кадастрален номер 39044.225.290.4 от 2018 квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 39044.225.290.4 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Второстепенна постройка Селскостопанска сграда идентификатор: 39044.225.290.4	89,00		1/1	394,60	394,60

данъчната оценка на гореописания имот е: 394.60 лв. словом  
ТРИСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 394.60 лв. словом  
ТРИСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6201000747/10.08.2022 г., за да послужи пред ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-БЕРКОВИЦА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА БЕРКОВИЦА , актуални към 10.08.2022 г.

издг



ДО КМЕТА  
НА ОБЩИНА БЕРКОВИЦА

Вх. No. 90879400-3353  
Получено 29.07.2022

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

От Вяня Димитров  
адрес: в. Мещка 49 бат. 17.7 Монтана  
Е) \_\_\_\_\_

УВАЖАЕМА Г-ЖО КМЕТ,

Желая, да закупя <sup>сграда</sup> имот  
намиращ се на в. Раст...

Смятам, че заявлението ще бъде уважено .

дата: 29.07.2022

гр. Берковица

с уваж

**ПОПЪЛВА СЕ ОТ ДЛЪЖНОСТНО ЛИЦЕ:**

1. За издаване на скица за урегулиран(и) / (неурегулиран(и) поземлен(и) имот(и) от служба „Кадастър“, стая 112 към Общинска администрация Берковица

Длъжностно лице, приело заявление: Моника ИВАНОВА НЕ  
Дата 04.08.2022 г., гр. Берковица  
(име и фамилия)

2. Становище: ИМА/НЯМА образувана административна преписка и подадени жалби, касаещи незаконно строителство по отношение на сградите в посочения имот в заявлението.

Съгласувал длъжностно лице „Незаконно строителство“: ..... ИМА/НЯМА  
(име и фамилия, подпис)

Съгласувал длъжностно лице „Строителство“ ..... ИМА/НЯМА  
(име и фамилия, подпис)