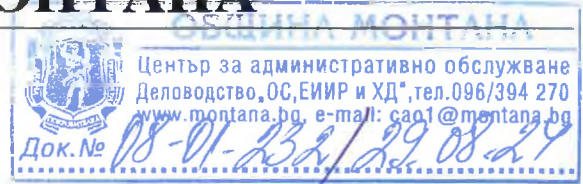


ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Златко Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Продажба на поземлен имот – частна общинска собственост

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поземлен имот с идентификатор **51665.201.513** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **536.00 (петстотин тридесет и шест) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) IV, кв. 44 по действащия подробен устройствен план на с. Николово, общ. Монтана, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7256/2024 г.

Данъчната оценка е **1 174.50 (хиляда сто седемдесет и четири и 0.50) лева**, съгласно удостоверение №ДО001817/15.07.2024 г. на отдел „Местни приходи“ в община Монтана.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 43, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, предлагам общинският съвет гр. Монтана да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Обявява продажбата на поземлен имот с идентификатор **51665.201.513** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, площ **536.00 (петстотин тридесет и шест) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) IV, кв. 44 по действащия подробен устройствен план на с. Николово, общ. Монтана, актуван с акт за частна общинска собственост №7256/2024 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **9 810.00 (девет хиляди осемстотин и десет) лева**, без ДДС, изготвена от оценител отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

3. Възлага на кмета на община Монтана изпълнение на горното решение.

ЗЛАТКО ЖИВКОВ
Кмет на община Монтана





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. МОНТАНА

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-713211-12.07.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 51665.201.513

С. Николово, общ. Монтана, обл. Монтана

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-583/28.02.2018 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. Николово, ул. ТРЕТА

Площ: 536 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди

Координатна система KKC2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: квартал: 44, парцел: IV

Скица № 15-7
заявление с в

1-12.07.2024 г. издадена въз основа на
ц № 01-381845-12.07.2024 г.

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

МАРИЕЦА

ТАНКОВА



Съседни: 51665.46.424, 51665.201.514, 51665.201.543, 51665.201.512

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

площ 525 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 57 том 14 рег. 4472 от 13.09.2006г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА МОНТАНА

площ 536 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 24 том 11 рег. 4235 от 24.08.2011г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА МОНТАНА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради

Скица № 13211-12.07.2024 г. издадена въз основа на
заявлени кодяц № 01-381845-12.07.2024 г.

МАРИЕЛА

ТАНКОВА

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Възложител: ОБЩИНА МОНТАНА

Обект: ПИ с идентификатор 51665.201.513,
площ 536 кв.м. в с. НИКОЛОВО
община Монтана

Цел на оценката: ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ
НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Изпълнител: инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА
оценител на недвижими имоти

ДЕКЛАРАЦИЯ:

Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на тази експертиза.

юли, 2024 год.
Монтана

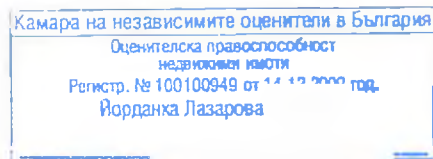
РЕЗЮМЕ на ДОКЛАДА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	ОБЩИНА МОНТАНА
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100949 от 14.12.2009 г. за оценка на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:	30.07.2024 год.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	шест месеца
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	1.95583 лв за 1 €

Собственик:	ОБЩИНА МОНТАНА
Обект на оценка:	ПИ с идентификатор 51665.201.513
Площ на имота:	536 кв.м.
Местонахождение:	село Николово ул. „Трета“

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	Лева	EUR
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 51665.201.513, представляващ УПИ IV, кв. 44 с площ от 536 кв.м. в село Николово	9 810 /девет хиляди осемстотин и десет лева/ без ДДС	5 016

Пазарна стойност на имота към момента на оценката е редно да се счита такава, неразривно свързана към датата на оценка и съществуващите към момента обективни икономически и пазарни условия. Същата не би трябвало да се счита обективна при резки промени в търсенето и предлагането.



Монтана
30.07.2024 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й. Лазарова /

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

I. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- Ползвани са маркетингови проучвания на пазара на недвижими имоти, данни от сайтове за недвижими имоти, регионални и местни агенции и издания;
- Информация, която констатира фактическата и физическа наличност на оценявания поземлен имот и неговото конкретно състояние;
- Характеристиките са установени от предоставените документи за собственост;
- Акт за частна общинска собственост № 7256 от 17.07.2024 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Монтана с № 138, том 8, вх. рег. № 3029 на 18.07.2024 г.;
- Скица № 15-713211 - 12.07.2024 г. на поземления имот с идентификатор № 51665.201.513, издадена от СГКК- град Монтана;

II. ОБЩИ ДАННИ

1. Обект на оценка: Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор № 51665.201.513 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Николово, одобрени със Заповед № РД-18-583 от 28.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Няма данни за последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот. Урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди, с площ от 536 кв.м., за който по действащия подробен устройствен план на с. Николово, одобрен със Заповед № 206/16.02.1972 г. е образуван УПИ IV в кв. 44, с конкретно предназначение „за индивидуално жилищно строителство“.

2. Правен статут:

- **Собственик:** Община Монтана
 - **Документ за собственост:** Акт за частна общинска собственост № 7256 от 17.07.2024 г., вписан в Служба по вписванията – град Монтана с № 138, том 8, вх. рег. № 3029 на 18.07.2024 г.;
- Скица на ПИ, издадена от СГКК – гр. Монтана;

3. Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на поземления имот във връзка с нуждите на възложителя.
Настоящата експертна оценка разглежда само въпросите, свързани с определяне на стойността

4. Дата на изготвяне на оценката: 30.07.2024 год.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

1. Местонахождение на имота

Районът на местонахождение е при 43.420897 северна ширина и 23.271156 източна дължина, в землището на село Николово, община Монтана, в югоизточната част, в края на селото, на ул. „Трета“, в края на регулацията и успоредн на главната улица, минаваща през селото – ул. „Втора“.



Разположение



Поземленият имот е с идентификтор 51665.201.513 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Николово, одобрени със Заповед № РД-18-583 от 28.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Няма данни за последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот. Характеризира се с много добра транспортна достъпност, в края на селото, с бърз достъп до стадиона и р. Шугавица, с възможности за бърза комуникация към центъра на селото и изхода до главния път за град Монтана.

2. Състояние на имота

Поземленият имот е с площ 536 кв.м., урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди, за който по действащия регулационен план е образуван УПИ IV в кв. 44, с конкретно предназначение „за индивидуално жилищно строителство“. Няма данни за сгради, и за носители на други вещни права по данни на КРНИ. Имота е с малка денивелация, не е ограден от съседните имоти. От изток е улицата и застроени поземлени имоти, собственост на физически лица, от север и юг са незастроени поземлени имоти, от запад са ливади и земеделски имоти.

Местоположението предполага развиване на стопанска дейност. Имотът е с добра транспортна достъпност, няма извършено строителство. За нуждите на оценката се ползва площ на имота от 536 кв.м. При предоставяне на допълнителна информация относно площта и границите на имота, оценката подлежи на преразглеждане.

IV. МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Оценката е извършена в съответствие с българските стандарти за оценяване, утвърдени от Общото събрание на КНОБ, влезли в сила от 01.06.2018 г. и ръководени от Европейските директиви и регламенти, от утвърдените Европейски стандарти за оценяване на имоти на TEGOVA. При изготвянето на оценката са приложени стандартните подходи за оценяване:

- Етичните и професионални стандарти, наложени от IVS и TEGOVA, съгласувано с КНОБ и Закон за независимите оценители в България.
- Общи международни стандарти за оценяване (МСО) и рамка на МСО;
- Подход за оценяване на базата на активите - Стандарт СБО-4/1994 г.;
- Приходен подход, съответно с прилагането на метода на капитализация – вечна рента и метода на дисконтираните бъдещи доходи (ренти)– СБО-6;
- Стандарт СБО – 7/94 г. подход за оценяване на основата на приходите;
- Пазарен подход, с използване на Сравнителния метод – СБО 5;

Използването на тези подходи при оценката, е съобразено с експертното заключение за стойността, базиращо се на анализ за пазарната ситуация и възможностите за бърза продажба.

При определяне на крайната пазарна стойност на оценявания поземлен имот е използван Сравнителния метод.

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД - Пазарен подход

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Основава се на ползване информация за офертни предложения или осъществени сделки за продажба на поземлени имоти на територията на град Монтана и в района на оценявания. За определяне пазарната стойност по този метод, са използвани офертни предложения за сходни имоти с подобно местоположение от специализираните сайтове за недвижими имоти и собствена, налична информация. Сравняват се факторите, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно: предназначение на сравняваните обекти, местоположение на обекта, времето на осъществяване на сделките, специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти. Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 м² за съответния обект по отношение на сравнявания.

V. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА И РЕЗУЛТАТИТЕ

Крайната оценка се базира на актуално проучване на местните пазарни условия, позоваване на надеждни пазарни свидетелства и на преобладаващото /адекватно/ експертно мнение за тенденциите в развитието им за периода на валидност /пазарна адекватност/ на оценката. Силно е ограничен пазара на подобни имоти. В землището на с. Николово е намерена само една оферта, използвани са подходящи оферти за продажба в селата Благово и Долна Вереница, които са използвани при определяне пазарната стойност на имота. На използваните аналози са приложени корекции, при които разликите в сравняваните обекти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект, ги привеждат в съответствие – Таблица 1.

В хода на реализацията на оценката са взето в предвид следното:

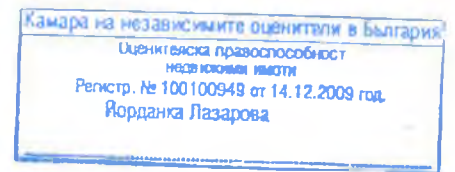
- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот;
- Оценката е съобразена с предназначението си, като в максимална степен защитава интересите на собственика, без да ограничава конкуренцията в предстоящата реализация;
- Имотът се оценява от позицията на неговата бъдеща дейност, изхождайки от принципа за най-добро използване, без това да означава, че бъдещия собственик не може да променя вида и характера на експлоатацията му в зависимост от собствените си виждания;

• В процеса на оценяването са прилагани методи и подходи, утвърдени в оценителската практика у нас, с оглед получаване на стабилни и достоверни резултати;

VI. КРАЙНА ОЦЕНКА

Пазарна стойност на оценявания поземлен имот е определена на база използвания метод и след анализ на индикациите за търсене и отчитане на всички факти – местоположение, състояние, достъп, площ и други обстоятелства, станали достояние в процеса на оценката: Крайната пазарна стойност на имот с идентификатор 51665.201.513, представляващ по регулационния план УПИ IV в кв. 44, **с площ от 536 кв.м.**, находящ се в землището на село Николово, община Монтана, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или **9 810 лева** /девет хиляди осемстотин и десет лева/ **без ДДС**

ПРИЛОЖЕНИЕ: - Акт за частна общинска собственост
- Скица
- Сертификат



МОНТАНА
30.07.2024 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й. Лазарова/

Таблица 1

**Определяне на пазарната стойност
/парцели/**

Корекционни коефициенти:
К оф. – за оферта; Км – за местоположение;
Кф - размер, лице; Кус – устройствен статут;
Кинф. – инфраструктурна обезпеченост
К тех. – техническо състояние

Имот – ПИ 51665.201.503 в село Николово, площ от 932 кв.м.	Площ кв.м.	Лв./кв.м.	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст лв./кв.м
<p>Парцел в регулацията на с. Николово, на 5 км. от град Монтана. Имотът е с площ от 1425 кв.м. и лице от 27 метра към улицата. Ограден с мрежа. Електричество и питейна вода са налични на улицата пред имота. Възможна газификация. Съседните имоти са обитаеми. Южно изложение. Подходящ за построяване на къща, вила, стопанска сграда и др. Изрядни документи за собственост. За 28000 лв. х 19,65 лв./кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&adv=1r164499948933793, коригирана на 11.06.2024 г.</p>	1425	19,65	0,90	1	0,90	1	1	0,90	14,32
<p>Продава се незастроен УПИ с площ от 950 кв.м., находящ се до гл.път в с. Благово, урбанизирана територия, отреден за жил.строителство, ниско зестрояване до 10 м. Може да бъде запазен с вода и ел.ток. За 25 500 лв. х 26,84 лв./кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&adv=1r171282026053758, коригирана на 14.06.2024 г.</p>	950	26,84	0,90	1	1	1	1	0,90	21,74
<p>Парцел в село Долна Вереница, с площ от 860 кв.м. Имотът е равен и с лице на две улици. Подходящ за строителство на къща. Съседните имоти са обитаеми. Ел.ток и вода има на улицата, пред имота. За 20 000 лв. х 23,26 лв./кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&adv=1r165995160647953, коригирана на 11.06.2024 г.</p>	860	23,26	0,90	1	1	1	1	0,90	18,84
Пазарна стойност:									18,30



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

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко

(име, фамилия)

Живков



Вписва:

Служб

СЪДИЯ

(име, фамилия)

АКТ № 7256
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7256

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	17.07.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 и чл. 59, ал. 2 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 51665.201.513 с площ 536.00 (петстотин тридесет и шест) кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, за който по действащия подробен устройствен план на с. Николово, общ. Монтана, одобрен със заповед №206/16.02.1972 г., е образуван урегулиран поземлен имот (УПИ) IV, кв. 44 с конкретно предназначение "за индивидуално жилищно строителство".
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Николово, общ. Монтана, ул. "Трета" - поземлен имот с идентификатор 51665.201.513 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, общ. Монтана, одобрени със заповед №РД-18-583/28.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: квартал: 44, парцел: IV.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - поземлени имоти с идентификатори: 51665.46.424 и 51665.201.512; Продължение в раздел 11:
6. ДАЊЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА	1174.50 (хиляда сто седемдесет и четири и 0.50) лева. съгласно удостоверение

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №987/12.09.2006 г. и АОС №1637/24.08.2011 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост имотът се управлява от кмета на община Монтана.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Мариела Танкова – директор на дирекция ОС (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: <u>Продължение от раздел 5 граници на имота:</u> Изток - поземлен имот с идентификатор 51665.201.543; Юг - поземлени имоти с идентификатори: 51665.201.514 и 51665.201.543; Запад - поземлен имот с идентификатор 51665.46.424.	



ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изм. N: Д0001817/15.07.2024

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е

за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДГ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА МОНТАНА

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000320872

Адрес за кореспонденция:

гр. МОНТАНА, общ.МОНТАНА, ул. ИЗВОРА, №1

Адрес на имота:

УЛ.ТРЕТА бл:ЗЕМЯ / с. НИКОЛОВО общ. МОНТАНА идентификатор адрес:
идентификатор: 51665.201.513 УПИ No: 4 Квартал: 44 площ земя: 536.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	51665.201.513
Описание:		
	Общо кв./м.	
	536.00	

Данъчна оценка към дата: 15.07.2024

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 1174.50
/хиляда сто седемдесет и четири лева и петдесет стотинки/
За собственика: 1174.50
/хиляда сто седемдесет и четири лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	1174.50	1174.50	536.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че имотът е деклариран с декларация вх.№ДК14001359 от дата 15.07.2024 в собственост/съсобственост от:

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	1174.50

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: 0003208720519
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещи права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:Д0001817/15.07.2024

Настоящото се издава, на д

Орган по приходите:
.....

