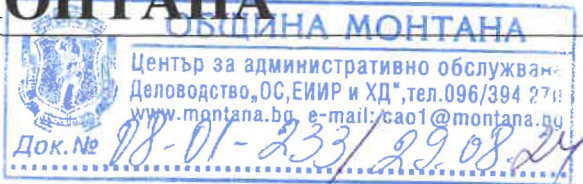


ОБЩИНА МОНТАНА

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 **51665.201.503** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **932.00 (деветстотин тридесет и два) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) V, кв. 47 по действащия подробен устройствен план на с. Николово, общ. Монтана, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №5846/2019 г.

Данъчната оценка е **2 231.20 (две хиляди двеста тридесет и един и 0.20) лева**, съгласно удостоверение №ДО001593/17.06.2024 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 **51665.201.503** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **932.00 (деветстотин тридесет и два) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) V, кв. 47 по действащия подробен устройствен план на с. Николово, общ. Монтана, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №5846/2019 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **17 060.00 (седемнадесет хиляди и шестдесет) 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



ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Възложител: ОБЩИНА МОНТАНА

Обект: ПИ с идентификатор 51665.201.503,
площ 932 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.

юни, 2024 год.
Монтана

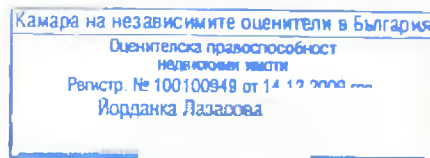
РЕЗЮМЕ на ДОКЛАДА

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:	25.06.2024 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 51665.201.503
Площ на имота:	932 кв.м.
Местонахождение:	село Николово ул. „Първа“ № 45

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	Лева	EUR
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 51665.201.503, представляващ УПИ V, кв. 47 с площ от 932 кв.м. в село Николово	17 060 /седемнадесет хиляди и шестдесет лева/ без ДДС	8 720

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
25.06.2024 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 фактичестката и физическа наличност на оценявания поземлен имот и неговото конкретно състояние;
- Характеристиките са установени от предоставените документи за собственост;
- Акт за частна общинска собственост № 5846 от 08.04.2019 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Монтана с № 112, том 4, вх. рег. № 1442 на 12.04.2019 г.;
- Скица № 15-618735 - 17.06.2024 г. на поземления имот с идентификатор № 51665.201.503, издадена от СГКК- град Монтана;

II. ОБЩИ ДАННИ

1. Обект на оценка: Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор № 51665.201.503 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. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 29.05.2019 г. Урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (10 м), с площ от 932 кв.м., за който по действащия регулационен план е образуван УПИ V в кв. 47, отреден за индивидуално жилищно строителство, върху който е отстъпено право на строеж;

2. Правен статут:

- **Собственик:** Община Монтана
- **Документ за собственост:** Акт за частна общинска собственост № 5846 от 08.04.2019 г., вписан в Служба по вписванията – град Монтана с № 112, том 4, вх. рег. № 1442 на 12.04.2019 г.;
- Скица на ПИ, издадена от СГКК – гр. Монтана;

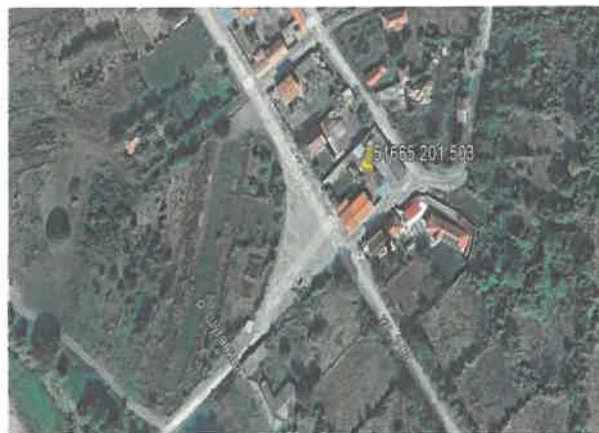
3. Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на поземления имот във връзка с нуждите на възложителя.
Настоящата експертна оценка разглежда само въпросите, свързани с определяне на стойността

4. Дата на изготвяне на оценката: 25.06.2024 год.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

1. Местонахождение на имота

Районът на местонахождение е при 43.414031 северна ширина и 23.278921 източна дължина, в землището на село Николово, община Монтана, в югоизточната част, в края на селото, на главна улица, ул. „Първа“ № 45, минаваща през селото.





Поземленият имот е с идентификтор 51665.201.503 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. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 29.05.2019 г. Характеризира се с много добра транспортна достъпност, в края на селото, в близост 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 932 кв.м., урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (10 м), за който по действащия регулационен план е образуван УПИ V в кв. 47, отреден за индивидуално жилищно строителство, върху който е отстъпено право на строеж. Имота е с малка денivelация, ограден от съседните имоти и застроен с пет сгради – двуетажна жилищна сграда, постройка на допълващо застрояване, гараж и две селскостопански сгради, които не са предмет на настоящата оценка. Граничи от три страни с улици и от северозапад със застроен имот.

Местоположението предполага развиване на стопанска дейност. Имотът е с много добра транспортна достъпност, има извършено строителство. Няма данни за идеални части и други собственици и носители на други вещни права по данни на КРНИ. За нуждите на оценката се ползва площ на имота от 932 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 количествени 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 кв. Кошарник са намерени подходящи оферти за продажба, 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 количествени отклонения от сравнявания обект, ги привеждат в съответствие – Таблица 1.

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

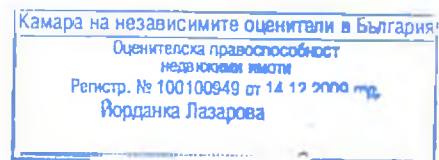
- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот;
- Оценката е съобразена с предназначението си, като 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 51665.201.503, представляващ по регулационния план УПИ V в кв. 47, **с площ от 932 кв.м.**, находящ се в землището на село Николово, община Монтана, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или **17 060 лева** /седемнадесет хиляди и шестдесет лева/ **без ДДС**

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- Акт за частна общинска собственост
- Скица
- Сертификат



МОНТАНА
26.06.2024 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. x 19,65 лв./кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imoto.cai?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 захранен с вода и ел.ток. За 25 500 лв. x 26,84 лв./кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imoto.cai?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. x 23,26 лв./кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imoto.cai?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 Вписванията гр. Монтана

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)



Вх. рег. №	1442	112	04.2019 г.
Вписване по ЗСЛП	№	20	г.
Парти		стр.	
Служба по вписванията:	132912		
Д.Т.	кв. №		г.
Съдия по вписванията			

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, фамилия)

АКТ № 5846
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 5846

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.04.2019 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал.1, и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 51665.201.503 и площ 932.00 (деветстотин тридесет и два) кв.м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), който по действащия регулационен план е УПИ V в кв. 47, отреден за индивидуално жилищно строителство, върху който е отстъпено право на строеж.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Николово , община Монтана, ул. "Първа" №45-поземлен имот с идентификатор 51665.201.503 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, одобрени със заповед №РД-18-583/28.02.2018 г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север-поземлени имоти с идентификатори 51665.201.502 и 51665.201.574; Изток-п.имот с идентификатор 51665.201.574; Юг-поземлени имоти с идентификатори 51665.201.574 и 51665.201.547; Запад-поземлени имоти с идентификатори 51665.201.547 и 51665.201.502.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2231.20 (две хиляди двеста тридесет и един и 0.20) лева, съгласно удостоверение №ДО000891/02.04.2019 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №998/14.09.2006 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание заповед №613/28.05.1986 г. на председателя на ИК на Общински народен съвет, върху имота е отстъпено право на строеж в полза на Димитър Стоянов.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Дафина Иванова– главен експерт ОС (Подпис)	
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 ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-876382-28.08.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **51665.201.503**

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 е от **29.05.2019 г.**

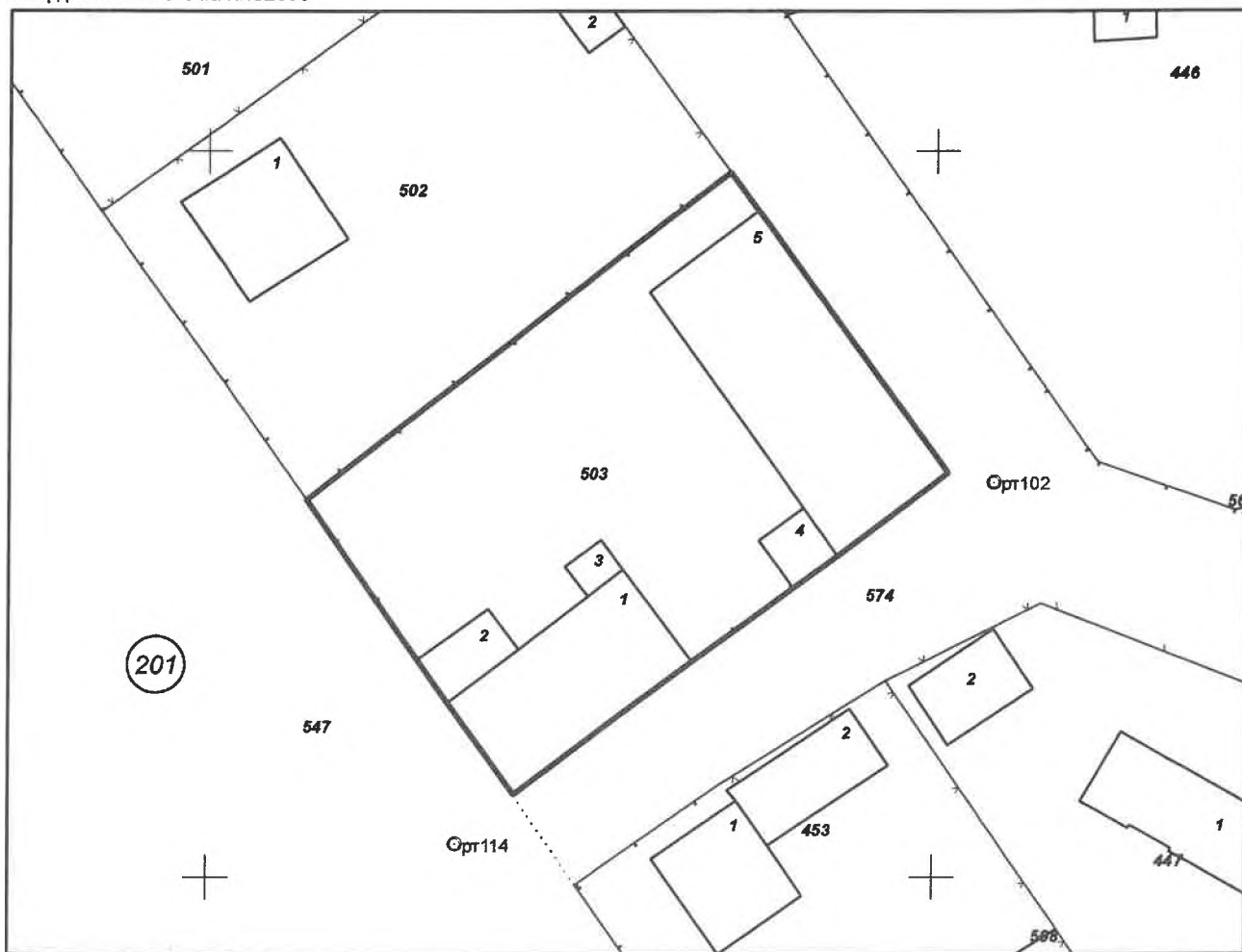
Адрес на поземления имот: **с. Николово, ул. ПЪРВА № 45**

Площ: **932 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **квартал: 47, парцел: V**

Скица № 15-876382-28.08.2024 г. издадена въз основа на
заявление с № 01-471436-28.08.2024 г.

МАРИЕЛА

ТАНКОВА



ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0001593/17.06.2024

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 ЗМДТ 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.ПЪРВА №45 / с. НИКОЛОВО общ. МОНТАНА УПИ No: 5 Квартал: 47 площ земя: 932.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
932.00		

Данъчна оценка към дата: 17.06.2024

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2231.20
/две хиляди двеста тридесет и един лева и двадесет стотинки/
За собственика: 2231.20
/две хиляди двеста тридесет и един лева и двадесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	2231.20	2231.20	932.00

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.№ДК14000878 от дата 27.03.2019 в собственост/съсобственост от:

0/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	2231.20
ПОЛ		ДИМИТЪР СТОЯНОВ	1.0000	2231.20

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: 0003208724390008
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.
ДИМИТЪР СТОЯНОВ - Ползвател Партида: 00032 0008