

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 **51665.201.512** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **518.00 (петстотин и осемнадесет) 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 №7255/2024 г.

Данъчната оценка е **1 217.10 (хиляда двеста и седемнадесет и 0.10) лева**, съгласно удостоверение №ДО001816/15.07.2024 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 **51665.201.512** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **518.00 (петстотин и осемнадесет) 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 №7255/2024 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **9 480.00 (девет хиляди четиристотин и осемдесет) 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 Мо



ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Възложител: ОБЩИНА МОНТАНА

Обект: ПИ с идентификатор 51665.201.512,
площ 518 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



Съседни: 51665.46.424, 51665.201.513, 51665.201.543, 51665.201.485

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

площ 544 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 56 том 14 рег. 4471 от 13.09.2006г., издаден от СЛУЖБА ПО

ВПИСВАНИЯТА МОНТАНА

площ 518 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 23 том 11 рег. 4234 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 № 15 от 12-12.07.2024 г. издадена въз основа на
заявление с № 01-381845-12.07.2024 г.

МАРИЕЛА

ТАНКОВА

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 51665.201.512
Площ на имота:	518 кв.м.
Местонахождение:	село Николово ул. „Трета“

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	Лева	EUR
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 51665.201.512, представляващ УПИ III, кв. 44 с площ от 518 кв.м. в село Николово	9 480 /девет хиляди четирисотин и осемдесет лева/ без ДДС	4 847

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.

Палатара на независимите оценители в България:
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100949 от 14.12.2009 год.
Йорданка Лазарова

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 № 7255 от 17.07.2024 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Монтана с № 137, том 8, вх. рег. № 3028 на 18.07.2024 г.;
- Скица № 15-713212 - 12.07.2024 г. на поземления имот с идентификатор № 51665.201.512, издадена от СГКК- град Монтана;

II. ОБЩИ ДАННИ

1. Обект на оценка: Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор № 51665.201.512 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 518 кв.м., за който по действащия подробен устройствен план на с. Николово, одобрен със Заповед № 206/16.02.1972 г. е образуван УПИ III в кв. 44, с конкретно предназначение „за индивидуално жилищно строителство“.

2. Правен статут:

- **Собственик:** Община Монтана
- **Документ за собственост:** Акт за частна общинска собственост № 7255 от 17.07.2024 г., вписан в Служба по вписванията – град Монтана с № 137, том 8, вх. рег. № 3028 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 43.421068 северна ширина и 23.271263 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 51665.201.512 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 518 кв.м., урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди, за който по действащия регулационен план е образуван УПИ III 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 518 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 51665.201.512, представляващ по регулационния план УПИ III в кв. 44, **с площ от 518 кв.м.**, находящ се в землището на село Николово, община Монтана, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или **9 480 лева** /девет хиляди четиристотин и осемдесет лева/ **без ДДС**

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

МОНТАНА
30.07.2024 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. И. Лазарова/

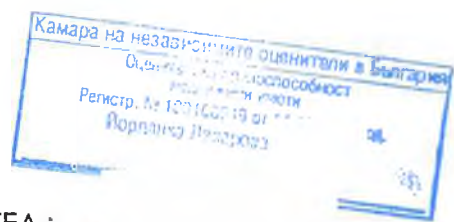


Таблица 1

**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



ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0001816/15.07.2024

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 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.ТРЕТА БЛ:ЗЕМЯ / с. НИКОЛОВО общ. МОНТАНА идентификатор адрес:
идентификатор: 51665.201.512 УПИ No: 3 Квартал: 44 площ земя: 518.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	51665.201.512
Описание:		
Общо кв./м.		
518.00		

Данъчна оценка към дата: 15.07.2024

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 1217.10
/хиляда двеста и седемнадесет лева и десет стотинки/
За собственика: 1217.10
/хиляда двеста и седемнадесет лева и десет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	1217.10	1217.10	518.00

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.№ДК14001358 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	1217.10

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: 0003208720518
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