

О Б Щ И Н А М О Н Т А Н А

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 **48489.15.136** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана с площ **444.00 (четиристотин четиридесет и четири) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), за който по действащия подробен устройствен план е образуван урегулиран поземлен имот III, кв. 27 с конкретно предназначение „за жилищно строителство“, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №1618/2011 г.

Данъчната оценка е **6 243.50 (шест хиляди двеста четиридесет и три и 0.50) лева**, съгласно удостоверение №ДО002544/02.10.2024 г. на отдел „Местни приходи“ в община Монтана.

Изготвената пазарна оценка от оценител отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители е **21 340.00 (двадесет и един хиляди триста и четиридесет) лева, без ДДС**.

Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост в община Монтана за 2024 г. следва да се актуализира като се допълни поземлен имот с идентификатор 48489.15.136 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана в подточка 2.2.1 „Продажба на недвижими имоти, частна общинска собственост“, ➤ Продажба на недвижими имоти, чрез публичен търг на т. 2. „Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, продажба и учредяване на ограничени вещни права“.

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, чл. 8, ал. 9, изречение второ от Закона за общинската собственост и чл.3а, ал.1 изречение второ 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 **48489.15.136** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана с площ **444.00 (четиристотин четиридесет и четири) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), за който по действащия подробен устройствен план е образуван урегулиран поземлен имот III, кв. 27 с конкретно предназначение „за жилищно строителство“, актуван с

акт за частна общинска собственост №1618/2011 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **21 340.00** (двадесет и един хиляди триста и четиридесет) лева, без ДДС, изготвена от оценител отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

3. Дава съгласие да бъде допълнена подточка 2.2.1 „Продажба на недвижими имоти, частна общинска собственост“, ➤ Продажба на недвижими имоти, чрез публичен търг на т. 2. „Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, продажба и учредяване на ограничени вещни права“ на „Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в община Монтана за 2024 година“ с поземлен имот с идентификатор 48489.15.136 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана.

4. 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 № 15-982102-30.09.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 48489.15.136

Гр. **Монтана**, общ. **Монтана**, обл. **Монтана**

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-29/05.04.2006 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **03.05.2011 г.**

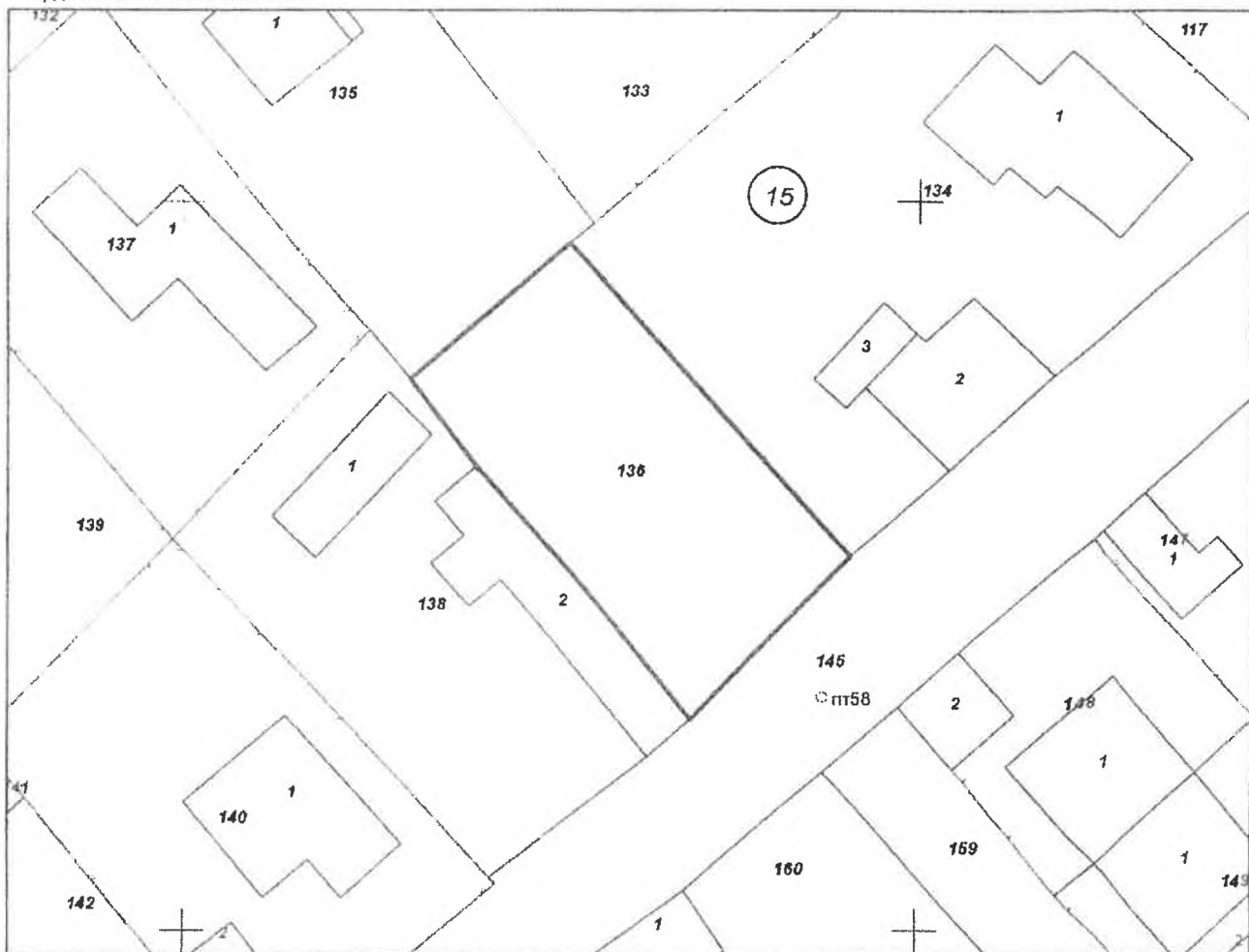
Адрес на поземления имот: **гр. Монтана, ул. "П.А.СЛАВКОВ" № 22**

Площ: **444 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: 27, парцел: III**

Скица № 15-982102-30.09.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-530108-30.09.2024 г.

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OU=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency



Съседни: 48489.15.138, 48489.15.145, 48489.15.134, 48489.15.135

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 140 том 4 рег. 1755 от 14.04.2011г., издаден от Служба по вписванията гр.Монтана

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради

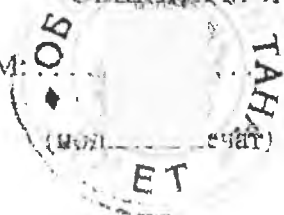




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

УТВЪРЖДАВАМ:



Вписване по ЗСЛПВ

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Софрониев Живков
(име, фамилия)Служба по вписванията:
Служба по вписванията гр. Монтана
Гр. рег. № 11935
Ак. № 140 Том
перт. СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Съдия по вписванията
(име, фамилия)

АКТ № 1618

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II-Ч

Досие 1618

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.04.2011 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост. §42 от ПЗР към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с площ 444.00 /четиристотин четиридесет и четири/ кв.м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м). Виж продължение в раздел 11:
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Монтана, ул. "П. А. Славков" №22-поземлен имот с идентификатор 48489.15.136, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-29/05.04.2006 год. на изпълнителния директор на АК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север-поземлени имоти с идентификатори 48489.15.135 и 48489.15.134; Изток-поземлени имоти с идентификатори 48489.15.134 и 48489.15.145; Юг-поземлени имоти с идентификатори 48489.15.145 и 48489.15.138; Запад-поземлени имоти с идентификатори 48489.15.138 и 48489.15.135;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	7015.20 /седем хиляди и петнадесет и 0.20/ лева, съгласно удостоверение №ДО000270/25.03.2011 год.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Дафина Иванова – Главен експерт “ОС” (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Продължение от раздел 3: По действащия подробен устройствен план, одобрен със заповед №2030/12.11.1990 год., имотът представлява УПИ III, кв. 27, отреден “за жилищно строителство”.	



ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0002544/02.10.2024

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. П.А.СЛАВКОВ №22 / гр. МОНТАНА общ. МОНТАНА идентификатор адрес:
идентификатор: 48489.15.136 УПИ No: III Квартал: 27 площ земя: 444.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	48489.15.136
Описание:		
	Общо кв./м.	
	444.00	

Данъчна оценка към дата: 02.10.2024

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 6243.50
/шест хиляди двеста четиридесет и три лева и петдесет стотинки/
За собственика: 6243.50
/шест хиляди двеста четиридесет и три лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	6243.50	6243.50	444.00

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.№ДК14002116 от дата 07.12.2011 в собственост/съсобственост от:

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	6243.50

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 – Собственик Партида: 0003208720473
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

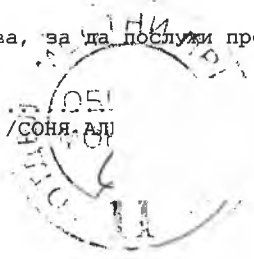
Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

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:DO002544/02.10.2024

Настоящото се издава, за да послужи пред Д-Я ОС

Орган по приходите
/Соня Адж



ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Възложител: ОБЩИНА МОНТАНА

Обект: ПИ с идентификатор 48489.15.136
с площ от 444 кв.м.
град 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.

октомври, 2024 год.
Монтана

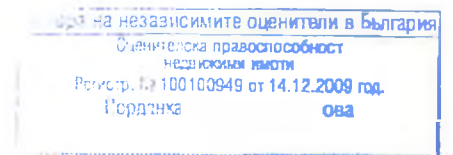
РЕЗЮМЕ на ДОКЛАДА

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:	02.10.2024 год.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	шест месеца
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	1.95583 лв за 1 €

Собственик	ОБЩИНА МОНТАНА
Обект на оценката:	Поземлен имот с идентификтор № 48489.15.136
Местонахождение:	град Монтана, ул. „П.А.Славков“ № 22
Площ на имота:	444 кв.м.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор № 48489.15.136 по КК и КР на град Монтана, с площ от 444 кв.м.	21 340 лв. двадесет и една хиляди триста и четиридесет лева
--	--

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
02.10.2024 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й. Лазарова /

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Изготвяне експертна оценка за определяне пазарната стойност на следния недвижим имот:

Поземлен имот с площ от 444 кв.м., с идентификатор 48489.15.136 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-29/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на ККР, засягащо поземления имот е от 03.05.2011 г. Урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/.

2. Възложител

Община Монтана

Акт № 161 от 08.04.2011 г. за частна общинска собственост, вписан в Службата по вписванията град Монтана с № 140, том 4, вх.рег. № 1755 на 14.04.2011 г.;

3. Изпълнител

Оценката е изготвена от:

инж. Йорданка Лазарова Тодорова, оценител на недвижими имоти със сертификат за оценителска правоспособност № 100100949/14.12.2009 год. На КНОБ, издаден въз основа на лиценз № 1525 от 12.07.1993 год. на АП.

4. Предназначение и приложение на оценката

Определяне на пазарна стойност на недвижимия имот във връзка с нуждите на възложителя. Настоящата експертна оценка разглежда само въпросите, свързани с определяне на пазарната стойност на поземления имот.

5. Стандарт на стойността

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.

Пазарна стойност (ПС)

Всички анализи, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за **пазарна стойност (ПС)** в съответствие със споменатите стандарти за бизнесоценяване. Пазарна е стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество /актив/ би сменило собственика си чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда, и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

Екология

Районът е с добре изпълнено озеленяване. Няма промишлени предприятия, които да изхвърлят в атмосферата вредни емисии, автомобилното движение, което е доста ограничено, се явява основен източник на замърсяването.

Инфраструктура

Районът е с добре изградени елементи на инженерната инфраструктура, както следва:

- електрификация – изградена
- водопровод – изграден
- канализация – изградена
- телефонизация – изградена
- улична (пътна) мрежа – изградена.

Благоустрояването и комуналното обслужване на района са добри.

Всички елементи на комплексното обществено обслужване са добре застъпени в района и напълно задоволяват нуждите на обитателите му.

Транспортната достъпност до поземления имот е много добра.

Сграден фонд

Районът е застроен преобладаващо с жилищни, в близост до обществени сгради и стопански обекти, които са изградени по традиционни строителни технологии. Гъстотата на застрояването е в рамките на устройствените планове за района.

2. Характеристика на оценявания обект

Поземленият имот е с идентификатор № 48489.15.136 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-29/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 03.05.2011 г. Площта на имота е 444 кв.м., урбанизирана територия с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/, който по действащия подробен устройствен план, одобрен със Заповед № 2030/12.11.1990 г., имотът представлява УПИ III в кв. 27, отреден „за жилищно строителство“. Записан е на Община Монтана, съгласно Акт № 1618 от 08.04.2011 г. за частна общинска собственост, вписан в Службата по вписванията град Монтана с № 140, том 4, вх.рег. № 1755 на 14.04.2011 г. Имотът е с добра транспортна достъпност. В него няма извършено строителство и няма носители на други вещни права по данни на КРНИ.

Имотът е обособен самостоятелно, достъпът до него е от югоизток, от ул. „П.А.Славков“, от останалите страни граничи с имоти с индивидуално жилищно застрояване.

3. Общо заключение

Местоположението на имота е с добър достъп, в началото на кв. Кошарник, район предпочитан за живеене, с преобладаващо жилищно строителство. За нуждите на оценката се ползва площ на имота от 444 кв.м.

III. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат други оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ - **02.10.2024 год.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната

адекватност/ на сегашното оценяване да се счита до **02.04.2025 г.**, след която дата сега установените стойности, следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Експертната оценка е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права, са собственост единствено на Възложителя.

Оценителят декларира, че:

- Нито наемането на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг материален интерес.
- Сега и в бъдеще няма личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които го свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза.
- Лично е извършен оглед на оценявания имот.

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.;
- 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. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за офертни предложения или осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижимости. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват 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.

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 на пазара за периода на валидност /пазарна адекватност/ на оценката.

V. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА И РЕЗУЛТАТИТЕ

На територията на град Монтана, в района на оценявания имот, са намерени и използвани оферти за продажба на незастроени парцели, които се приема че се доближават до оценявания. Това са: незастроен поземлен имот с площ от 2000 кв.м. в кв. Кошарник, отреден за жилищно строителство /ниско застрояване /до 10 м/, за 70000 Е по 68,45 лв./кв.м.; Парцел в регулацията между блоковете в кв.Младост-2, подходящ както за жилищно застрояване, така и за производствено-складова дейност, с площ от

955 кв.м. за 85000 лева x 89,01 лв./кв.м. и незастроен парцел в регулацията, на изхода на гр. Монтана посока гр. Лом, с площ от 3200 кв.м. с лице на главния път от 52 м и с 62 м с лице на второстепенен път, захранен с питейна вода, електричество, канал, подходящ за паркинг, автокъща, сервиз, магазин и др. цели, за 260 000 лв. x 81,25 лв./кв.м. 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 – площ, местоположение, достъп, възможност за застрояване и др. - Таблица 1.

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания имот 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 и от там за целия имот.

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

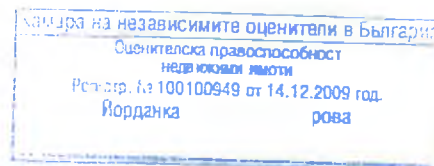
- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот;
- Оценката е съобразена с предназначението си, като 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, бъдещо използване на имота и други обстоятелства, станали достояние в процеса на оценката

Крайната пазарна стойност на поземления имот с идентификатор № 48489.15.361 с **площ от 444 кв.м.**, който по действащия подробен устройствен план представлява **УПИ III в кв. 27**, находящ се в град Монтана, кв. Кошарник, ул. „П.А.Славков" № 22, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или на **21 340 лева** /двадесет и една хиляди триста и четиридесет лева/ **без ДДС**.

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



МОНТАНА
02.10.2024 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 48489.15.136 с площ 444 кв.м.	Площ кв.м.	лв./кв.м.	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст лв./кв.м
Продава се незастроен поземлен имот с площ 2000 кв.м., находящ се на ул. Захари Янчев“ в кв. Кошарник, запазен с питейна вода и електричество. Северно от улица „Д.Ерииски“, източно от ул. Одрин За 70 000 Е х 35 Е/кв.м. – 68,45 лв/кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imot.cai?act=5&adv=1r166857702454238 , коригирана на 25.09.2024 г.	2000	68,45	0,90	1	0,80	1	0,90	1	44,36
Парцел в регулация между блоковете в кв.Младост-2. Подходящ както за жилищно застрояване, така и за производствено-складова дейност. Площ от 955 кв.м. Размери около 35 х 26 метра. Достъп от към асфалтиран път. В близост е наличен и трафопост. Питейна вода има през улицата. Цена на имота 85000 лева х 89,01 лв./кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imot.cai?act=5&adv=1r168439201627017 , коригирана на 13.09.2024 г.	955	89,01	0,90	1	0,90	1	0,90	0,90	58,40
Имот в регулацията на изхода на гр. Монтана посока гр. Лом, с площ от 3200 кв.м. с лице на главния път от 52 м и с 62 м с лице на второстепенен път. Запазен е с питейна вода, електричество, канал.. Подходящ за паркинг, автокъща, сервиз, магазин и др. цели. За 260 000 лв. х 81,25 лв./кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imot.cai?act=5&adv=1r159594129262970 , коригирана на 27.09.2024 г.	3 200	81,25	0,90	1	0,70	1	0,90	0,90	41,46
Пазарна стойност:									48,07