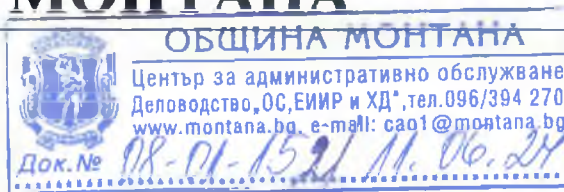


ОБЩИНА МОНТАНА

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 **48489.220.200** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **119.00 (сто и деветнадесет) кв. м**, местност „Парта“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: четвърта, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7163/2024 г.

Данъчната оценка на имота е **18.42 (осемнадесет и 0.42) лева**, съгласно удостоверение №ДО001131/18.04.2024 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 **48489.220.200** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **119.00 (сто и деветнадесет) кв. м**, местност „Парта“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: четвърта, актуван с акт за частна общинска собственост №7163/2024 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **405.00 (четиристотин и пет) лева**, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

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

ЗЛАТКО ЖИВКОВ
Кмет на община Монтана



ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Собственик:	ОБЩИНА МОНТАНА - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
Оценител:	инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100036 от 21.11.2010 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения
Вид имот	ПИ № 220.200

Местоположение	Адрес	предградие, земи по § 4 от ЗСПЗЗ		
	Нас. място	град Монтана		
	Община	МОНТАНА	Местност	"ПАРТА"

Документ за собственост:	АЧОС № 7163/25.04.2024 год., вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 75, том 5, Дв.вх. рег. № 1698 на 25.04.2024 г.
Кадастрален документ:	Скица № 15-525855 от 23.05.2024 г. на новообразуван имот № 220.200 от плана на новообразуваните имоти на местност "Парта", издадена от община Монтана;

Анализ на района	Цени на недвижими имоти	<input type="checkbox"/> Нарастващи	<input checked="" type="checkbox"/> Стабилни	<input type="checkbox"/> Спадащи	
	Търсене/Предлагане	<input type="checkbox"/> Недостиг	<input checked="" type="checkbox"/> Равновесие	<input type="checkbox"/> Свърхпредл.	
	Развитие на района	<input type="checkbox"/> Напълно развит	<input type="checkbox"/> Бързо	<input checked="" type="checkbox"/> Стабилно	<input type="checkbox"/> Бавно
	Промяна на предназначение	<input checked="" type="checkbox"/> Малко вероятна	<input type="checkbox"/> Вероятна	<input type="checkbox"/> В процес, към	
	Предназначение	<input type="checkbox"/> Търговско	<input type="checkbox"/> Администр.	<input type="checkbox"/> Жилищно	<input checked="" type="checkbox"/> Земеделско
	Интерес към закупуване	<input type="checkbox"/> Висок	<input checked="" type="checkbox"/> Среден	<input type="checkbox"/> Нисък	<input type="checkbox"/> Няма
	Интерес към наемане	<input type="checkbox"/> Висок	<input type="checkbox"/> Среден	<input type="checkbox"/> Нисък	<input checked="" type="checkbox"/> Няма
Характеристика на имота	Категория	<input type="checkbox"/> втора	<input type="checkbox"/> трета	<input checked="" type="checkbox"/> четвърта	<input type="checkbox"/> пета
	Площ	<input checked="" type="checkbox"/> до 1 дка	<input type="checkbox"/> от 1 до 2 дка	<input type="checkbox"/> от 2 до 5 дка	<input type="checkbox"/> над 5 дка
	Начин на трайно ползване	<input checked="" type="checkbox"/> нива	<input type="checkbox"/> ливада	<input type="checkbox"/> лозе	<input type="checkbox"/> друг вид тр.насажд.
	Отстояние от основните пазари	<input checked="" type="checkbox"/> до 5 км	<input type="checkbox"/> над 5 до 10 км.	<input type="checkbox"/> над 10 до 15 км	<input type="checkbox"/> над 20 до 30 км
	Отстояние до най-близкото населено място	<input type="checkbox"/> граничи с регулацията	<input type="checkbox"/> до 1 км	<input checked="" type="checkbox"/> над 1 до 3 км	<input type="checkbox"/> над 3 до 5 км
	Граничеш с път с трайна настилка	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> не		
	Поливност	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> не		

Коментар:
Оценяваният имот се намира в землището на град Монтана, в земи под разпоредбите на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, разположени непосредствено до регулацията на града и локализирани около главен път Монтана-Чипровци- Видин. Районът на местонахождение се характеризира с частично изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, ВиК, телефонизация, полски пътища/, с осигурен обществен автобусен транспорт.

ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ИМОТА (предмет на оценка)	
Местоположение	на 230 м. от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана -Чипровци и 2500 м. от регулацията на населеното място;
Площ на имота	119,00 кв.м.
Категория	четвърта
Правен статут	Имотът е собственост на общия имотна план на новообразуваните имоти на местност "Парта", землище гр.Монтана по силата на: • АЧОС № 7163/25.04.2024 год., на Община Монтана • Скица № 15-525855 от 23.05.2024 г. на новообразуван имот № 220.200 от плана на новообразуваните имоти на местност "Парта", издадена от община Монтана;
Състояние	обособен е като самостоятелен имот, в имота няма извършено строителство;
Комукации	има обслужващ път от източната страна;
Граници на имота	съгласно приложената скица
Други специфични качества:	местоположението на имота предполага развитие на стопанска дейност, няма ограничителен режим на ползване, има добра транспортна достъпност, обособен самостоятелен имот.
Анализ и оценка на описанието на имота	
намаляващи стойността показатели:	*няма такива
увеличаващи стойността показатели:	*местоположение *обособен самостоятелен имот и площ;

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При оценката на имота с № 220.200 в землището на град Монтана, местност "Парта" са използвани следните информационни източници
<ul style="list-style-type: none"> • Информация от извършен оглед на място, който констатира фактичестката физическа наличност на оценявания имот и неговото конкретно състояние; • Информация, получена от срещата със собственика на имота; • Информация от агенции за недвижими имоти и от публично достъпни информационни източници; • Информация от извършени сделки и предложени оферти за недвижими имоти в района на оценявания - за наеми на аналогични обекти в района и динамиката на изменение на наемните цени на подобни обекти и за предлагане за продажба и реализирани сделки на аналогични обекти;
МЕТОДИ НА ОЦЕНКА
<p>В най-общ план индикациите на справедливата пазарна стойност може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни подхода към стойността, които са източник за разработка на конкретни методи на оценка:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Подход на пазара; • Подход на дохода; • Подход на създаването; <p>Изборът на метода на оценка на конкретен недвижим имот няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> • икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара на недвижими имоти; • характера и спецификата на конкретния имот; • начинът на неговото ползване и естеството на ползвателя; • наличие на алтернативни възможности за ползването и кореспондиращите капиталови инвестиции; <p>За формиране на окончателното мнение за справедливата пазарна стойност за оценявания имот е използван метода:</p> <p><input type="checkbox"/> Пазарен аналог /сравнителен метод/;</p>

ОЦЕНКА НА СТОЙНОСТТА

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - коментари

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ			
ИМОТ	Площ /м2/	Единична цена лв/м2.	Оценка (лв.)
№ 220.200	119,00	3,40	405
ОБЩО (Стойност Б) =			405

Относно метода на пазарните аналози: Пазарните офертни цени на парцели в гр. Монтана, в района на оценявания варират от 5,00 до 15,00 лв./кв.м. Прието 3,40 лв./кв.м. след редукция с коефициенти за аналози, местоположението спрямо града и главна пътна артерия и площта на имота.

Парцел във вилна зона "Парта" след Веренишката бензиностанция в дясно на 500м. от главен път с площ 2611 кв. м. Продава се за 15000 лв. или 5,75 лв./кв.м.

Аналог № 1

Парцел в местността "ПАРТА" с площ от 4300 кв. м. Цена - 49 000 лева или x 10,00 лв./кв.м.

Парцел в "Под Веренишкото бърдо" местността "ПАРТА" с площ - 2850 кв. м. Цена - 30000 лева или x 10,50 лв. на кв.м.

АНАЛИЗ НА ПОЛУЧЕНИТЕ РЕЗУЛТАТИ

В хода на реализацията на оценката са взети в предвид следните предпоставки:

- Имота е оценяван от позицията на неговата бъдеща дейност, изхождайки от принципа за съвършенното и 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;
- Оценката е съобразена с предназначението си, като в максимална степен защитава интересите на собственика, без да ограничава конкуренцията в предстоящата реализация;
- В процеса на оценяването са прилагани методи и подходи, утвърдени в оценителската практика у нас, с оглед получаване на стабилни и достоверни резултати;
- Съпоставяйки получените резултати по методите се смята, че пазарното очакване за реализацията на обекта е ограничено във фиксирания диапазон от стойности

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 в ситуация на икономическа криза. Вземайки под внимание действащия в момента пазар на имоти, приемаме за крайна пазарна стойност, стойността получена по метода на Пазарните аналози.

Крайната пазарна стойност на имот № 220.200 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози или 405 лева

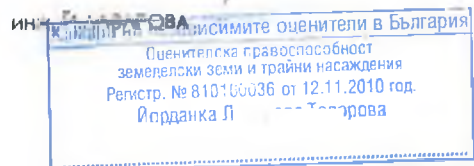
Крайна Пазарна Стойност =

405 лв.

четирисотин и пет лева

Дата: 03.06.2024год.

ОЦЕНИТЕЛ:





Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **022200**
Съсед: **48489.220.216, 48489.220.215, 22040.636.419**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000320872, ОБЩИНА МОНТАНА**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 75 том 5 рег. 1698 от 25.04.2024г., 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

Скица № 15-525855-23.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление за вписване № 01-285352-23.05.2024 г.

.....
МИХАИЛ

ТАНКОВА



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

1698 / 25. IV 2024 г.
5 / ш. № 1 / 20 г.

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)



КМЕТ НА ОБЩИНА:
Златко Софрониев Живков
(име, фамилия)

Партидан кн. стр.
Вписване по ЗС/ПВ 159732

д.т. Служба по вписванията:
Съдия по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:



АКТ № 7163
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч
Досие 7163

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	25.04.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост. Заповед №30/07.02.2006 г. на областен управител на област Монтана за землищата на гр. Монтана и с. Долна Вереница, община Монтана.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 48489.220.200 с площ 119.00 (сто и деветнадесет) кв. м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: нива . Категория на земята: четвърта.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище гр. Монтана, местност "Парта"-поземлен имот с идентификатор 48489.220.200 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, одобрени със заповед №РД-18-29/05.04.2006 г. на изпълнителния директор на АК, последното изменение, засягащо поземления имот е от 21.02.2024 г. Прекишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 022200.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с идентификатори 22040.636.419, 48489.220.215 и 48489.220.216.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	18.42 (осемнадесет и 0.42) лева, съгласно удостоверение №ДО001131/18.04.2024 г.

Община Монтана
УЛНИЦА
ПРИНА
№1
1700

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
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. Мариел Танкова – директор на дирекция ОС7..... (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ОБЩИНА МОНТАНА
УПРАВЛЕНИЕ ЗА
ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
10000 МОНТАНА



ОБЩИНА МОНТАНА
ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0001131/18.04.2024

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение N:2 към ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 ал.2 от Приложение N: 2 към ЗМДТ на

ОБЩИНА МОНТАНА

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000320872

Адрес за кореспонденция:

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

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение N: 2 от ЗМДТ /обн. ДВ бр. 117 от 1997г. / за :

Адрес на имота:

гр. МОНТАНА, общ.МОНТАНА,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ПАРТА/Ниви	48489.220.200	Категория IV	119.00	18.42
			119.00	18.42

18.42 (осемнадесет лева и четиридесет и две стотинки)

Данъчната оценка важи до края на текущата година, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.

Настоящото се издава по повод подадено искане бр. N:Д0001131/18.04.2024

За да послужи пред: Д-Я ОС

Орган по приходите

/СВЕТЛАНА МИРОНОВА/

11