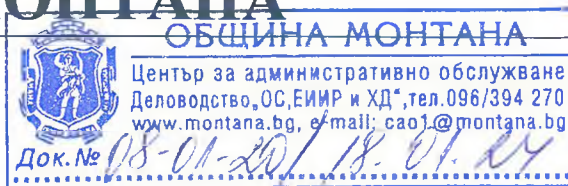


ОБЩИНА МОНТАНА

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,

Новообразуван имот №971.2 по плана на новообразуваните имоти на местност „Разсадника и Врх Затворнишки“, землище с. Долно Белотинци, ЕКАТТЕ 03736, община Монтана, с площ **759.00 седемстотин петдесет и девет) кв. м**, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид нива, категория на земята: шеста, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №5577/2018 г.

Данъчната оценка на имота е **58.41 (петдесет и осем и 0.41) лева**, съгласно удостоверение №ДО000006/02.01.2024 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. Общинският съвет град Монтана обявява продажбата на новообразуван имот №971.2 по плана на новообразуваните имоти на местност „Разсадника и Врх Затворнишки“, землище с. Долно Белотинци, ЕКАТТЕ 03736, община Монтана, с площ **759.00 седемстотин петдесет и девет) кв. м**, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид нива, категория на земята: шеста, актуван с акт за частна общинска собственост №5577/2018г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **2 280.00 (две хиляди двеста и осемдесет) лв.**, 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 № 971.2			
Местоположени е в	Адрес	предградие, земи по § 4 от ЗСПЗЗ			
	Нас. място	село Долно Белотинци			
	Община	МОНТАНА	Местност	"РАЗСАДНИКА - ВРЪХ ЗАТВОРНИШКИ"	
Документ за собственост:		АЧОС № 5577/09.02.2018 год., вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 90, том 2, Дв.вх. рег. № 709 на 14.02.2018 г.			
Кадастрален документ:		Скица № 71 от 22.12.2023 г. от община Монтана на новообразуван имот 971.2;			
Анализ на района	Цени на недвижими имоти	☐ Нарастващи	☒ Стабилни	☐ Спадащи	
	Търсене/Предлагане	☐ Недостиг	☒ Равновесие	☐ Свърхпредл.	
	Развитие на района	☐ Напълно развит	☐ Бързо	☒ Стабилно	☐ Бавно
	Промяна предназначение	☒ Малко вероятна	☐ Вероятна	☐ В процес, към	☐
	Предназначение	☐ Търговско	☐ Администр.	☐ Жилищно	☒ Земеделско
	Интерес към закупуване	☐ Висок	☐ Среден	☒ Нисък	☐ Няма
	Интерес към наемане	☐ Висок	☐ Среден	☒ Нисък	☐ Няма
	Коментар: Оценяваният имот се намира в землището на село Долно Белотинци. В непосредствена близост до река Огоста, жп линията Монтана - Бойчиновци и изграждащи се производствени фирми и ферми, в земи под разпоредбите на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Районът на местонахождение се характеризира с частично изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, ВиК, телефонизация, полски пътища/.				
ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ИМОТА (предмет на оценка)					
Местоположение	на 145 м от главен път Монтана - Лом, от републиканската пътна мрежа, асфалтиран и на 1870 м от регулацията на населеното място;				
Площ на имота	759,00 кв.м.				
Категория	шеста				
Правен статут	Имотът е собственост на община Монтана по плана на новообразуваните имоти на местност "Разсадника"- "Врх затворнишки", землище село Долна белотинци по силата на: • АОС /частна/ № 5577/09.02.2018 год. на Община Монтана • Скица № 71 от 22.12.2023 г. от община Монтана на новообразуван имот 971.2;				
Състояние	обособен е като самостоятелен имот, в имота няма извършено строителство;				
Комукации	има обслужващ път от северозападната страна, няма ограничителен режим на ползване;				
Граници на имота	Съгласно приложената скица				
Други специфични качества:	местоположението на имота предполага развиване на стопанска дейност, няма ограничителен режим на ползване, 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 със застрояване;				

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При оценката на имота с № 971.2 в землището на село Долно Белотинци, община Монтана, са използвани следните информационни източници

- Информация от извършен оглед на място, който констатира фактическата 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

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 разработката на конкретни методи на оценка:

- Подход на пазара;
- Подход на дохода;
- Подход на създаването;

Изборът на метода на оценка на конкретен недвижим имот няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори:

- 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;

За формиране на окончателното мнение за справедливата пазарна стойност за оценявания имот са използвани следните методи:

- ☐ Пазарен аналог /сравнителен метод/;

ОЦЕНКА НА СТОЙНОСТТА

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

ИМОТ	Площ /м2/	Единична цена лв./м2.	Оценка (лв.)
№ 971.2	759,00	3,00	2 277
ОБЩО (Стойност А) =			2 280

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - коментари

Относно метода на пазарните аналози: Пазарните офертни цени на парцели в община Монтана, в района на оценявания варират от 3 до 10 лв./м2. Прието 3,00 лв./м2 след редукция за офертност и имайки предвид местоположението на имота и площта.

Аналог 1 Парцел с площ 6670 кв.м. в района на пречиствателната станция, в близост до река Огоста. Продава се за 14 000лв. Или 2.10лв./кв.м.

Аналог 2 Парцел с площ 2818кв.м. на изхода на град Монтана посока гр. Лом. Продава се за 35 000лв. Или 12.40лв./кв.м.

Аналог 3 Парцел с площ 1000кв.м. в село Долно Белотинци. Продава се за 20 000лв. или 20.00лв./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;

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 № 971.2 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози или 2 280 лева

Крайна Пазарна Стойност =

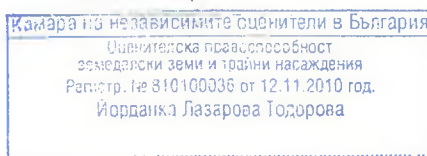
2 280 лв.

Словом: две хиляди двеста и осемдесет лева

Дата: 10.01.2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. И.ЛАЗАРОВА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис/и печат)

Служба по вписване в гр. Монтана
Вписване по ЗСПВ
Вх. рег. № 709 / 11.02.2018 г.
Актуален
Служба по вписване в гр. Монтана
Партидна книга:
Имотна партида:
Д.Т. _____ к
Съдия по вписване
СЪДИЯ И

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Софрониев Живков
(име, фамилия)

.....
(име, фамилия)

АКТ № 5577
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 5577

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.02.2018 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 3 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост - заповед №158/01.08.2007 г. на областен управител на област Монтана.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот №971.2 с площ 759.00 (седемстотин петдесет и девет) кв.м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: друг вид нива. Категория на земята при неполивни условия: шеста.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище с. Долно Белотинци с ЕКАТТЕ 03736, община Монтана, местност „Разсадника и Врх Затворнишки“- имот №971.2, по плана на новообразуваните имоти, одобрен със заповед №158/01.08.2007 г. на областен управител на област Монтана.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с №№граница на ПНИ, 971.3, 971.14, 971.1 и граница на ПНИ.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	58.41 (петдесет и осем и 0.41) лева, съгласно удостоверение №ДО000465/08.02.2018 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №33/23.02.1998 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. Дафина Иванова– Главен експерт “ОС” (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

на новобразуван имот: **971.2**



ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0000006/02.01.2024

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:

с. ДОЛНО БЕЛОТИНЦИ, общ.МОНТАНА,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
РАЗСАДНИКА - ВРЪХ ЗАТВО/Ниви	971,2	Категория VI	759.00	58.41
			759.00	58.41

58.41 (петдесет и осем лева и четиридесет и една стотинки)

На основание чл. 264 , ал. 1 от ДОПК , след извършена проверка удостоверявам, че лицето/а - собственик/съсобственици/учредител/и/, респ. прехвърлител/и:

И м е н а	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА МОНТАНА	000320872

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

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

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотечния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК). Настоящото се издава по повод подадено искане Изх. N: Д0000006/02.01.2024 За да послужи пред: Д

Орган по приходите ..

/МИЛЕНА М. ИЦИНА/

