

ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ОБЩИНА МОНТАНА

Център за административно обслужване
Деловодство, ОС, ЕИИР и ХД, тел. 096/394 27
www.montana.bg, e-mail: caoj@montana.bg

Док. №

18-01-68/17-03.24

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 **48489.180.480** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **845.00 (осемстотин четиридесет и пет) кв.м**, местност „Парта“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина, категория на земята: четвърта, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7127/2024 г.

Данъчната оценка на имота е **147.16 (сто четиридесет и седем и 0.16) лева**, съгласно удостоверение №ДО00289/25.01.2024 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. Обявява продажбата на поземлен имот с идентификатор **48489.180.480** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **845.00 (осемстотин четиридесет и пет) кв. м**, местност „Парта“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: зеленчукова градина, категория на земята: четвърта, актуван с акт за частна общинска собственост №7127/2024 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **4 390.00 (четири хиляди триста и деветдесет) 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 № 180.480		

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

Документ за собственост:	АЧОС № 7127/07.02.2024 год. на Община Монтана;		
Кадастрален документ:	Скица № 15-69187 от 24.01.2024 г. на новообразуван имот № 180.480 от плана на новообразуваните имоти на местност "Парта", издадена от община Монтана;		

Анализ на района	Цени на недвижими имоти	☐	Нарастващи	☒	Стабилни	☐	Спадащи		
	Търсене/Предлагане	☐	Недостиг	☐	☒	Равновесие	☐	Свърхпредл.	
	Развитие на района	☐	Напълно развит	☐	Бързо	☒	Стабилно	☐	Бавно
	Промяна на предназначение	☒	Малко вероятна	☐	Вероятна	☐	В процес, към		
	Предназначение	☐	Търговско	☐	Администр.	☐	Жилищно	☒	Земеделско
	Интерес към закупуване	☐	Висок	☒	Среден	☐	Нисък	☐	Няма
Характеристика на имота	Интерес към наемане	☐	Висок	☐	Среден	☐	Нисък	☒	Няма
	Категория	☐	втора	☐	трета	☒	четвърта	☐	пета
	Площ	☒	до 1 дека	☐	от 1 до 2 дека	☐	от 2 до 5 дека	☐	над 5 дека
	Начин на трайно ползване	☐	нива	☐	ливада	☐	лозе	☒	зеленч. градина
	Отстояние от основните пазари	☒	до 5 км	☐	над 5 до 10 км.	☐	над 10 до 15 км	☐	над 20 до 30 км
	Отстояние до най-близкото населено място	☐	граничи с регулацията	☒	до 1 км	☐	над 1 до 3 км	☐	над 3 до 5 км
	Граничещ с път с трайна настилка	☐	да	☒	не				
	Поливност	☐	да	☒	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. хранване, ВиК, телефонизация, полски пътища/, с осигурен обществен автобусен транспорт.

ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ИМОТА (предмет на оценка)	
Местоположение	на 510 м. от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана -Чипровци и 450 м. от регулацията на населеното място;
Площ на имота	845.00 кв.м.
Категория	четвърта
Правен статут	Имотът е собственост на община Монтана по плана на новообразуваните имоти на местност "Парта", землище гр.Монтана по силата на: • АЧОС № 7127/07.02.2024 год., на Община Монтана • Скица № 15-69187 от 24.01.2024 г. на новообразуван имот № 180.480 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 югозападната и североизточната страна;
Граници на имота	съгласно приложената скица
Други специфични качества:	местоположението на имота предполага развиване 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 № 180.480 в землището на град Монтана, местност "Парта" 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 разработка 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 е използван метода: ☐ Пазарен аналог /сравнителен метод/;

ОЦЕНКА НА СТОЙНОСТТА

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

ИМОТ	Площ /м2/	Единична цена лв/м2.	Оценка (лв.)
№ 180.480	845,00	5,20	4 394
ОБЩО (Стойност Б) =			4 390

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - коментари

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 5,20 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 лице на главен път, на 300м. От Веренишката бензиностанция. С площ от 1257 кв. м. Цена - 12 000 лева или 9,55 лв./кв.м.

Парцел в "Под Веренишкото Бърдо" местността "ПАРТА" с площ - 2850 кв. м. Цена - 30000 лева или 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 № 180.480 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози или 4 390 лева

Крайна Пазарна Стойност =

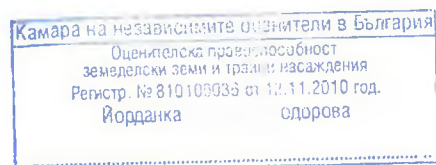
4 390 лв.

четирихиляди триста и деветдесет лева

Дата: 08.02.2024год.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. Й.ЛАЗАРОВА





ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0000289/25.01.2024

УДОСТОВЕРЕНИЕ 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:

гр. МОНТАНА, общ.МОНТАНА,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ПАРТА/Ниви	48489.180.480	Категория IV	845.00	147.16
			845.00	147.16

147.16 (сто четиридесет и седем лева и шестнадесет стотинки)

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

Имена	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, 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 изх. N: Д0000289/25.01.2024
За да послужи пред: }

Орган по приходите

.....
/МИЛЕНА/ ИЦИНА/





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ: .

(подпис и печат) *
КМЕТ

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Софрониев Живков
(име, фамилия)

Вписване по ЗСДВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия) /

АКТ № 7127

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7127

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.02.2024 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, изменен със заповеди №1943/2012 г. и №205/2017 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 48489.180.480 с площ 845.00 (осемстотин четиридесет и пет) кв. м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: зеленчукова градина . Категория на земята: четвърта.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище гр. Монтана , местност "Парта"-поземлен имот с идентификатор 48489.180.480 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 17.08.2018 г. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 018454.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с идентификатори: 48489.180.139, 48489.180.303, 48489.180.455, 48489.180.481, 48489.180.307 и 48489.180.347.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	147.16 (сто четиридесет и седем и 0.16) лева, съгласно удостоверение №ДО00289/25.01.2024 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
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. Мариела Танкова– директор на дирекция 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 № 15-150983-15.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 48489.180.480

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
15.02.2024 г.

Адрес на поземления имот: гр. **Монтана**, местност **"ПАРТА"**

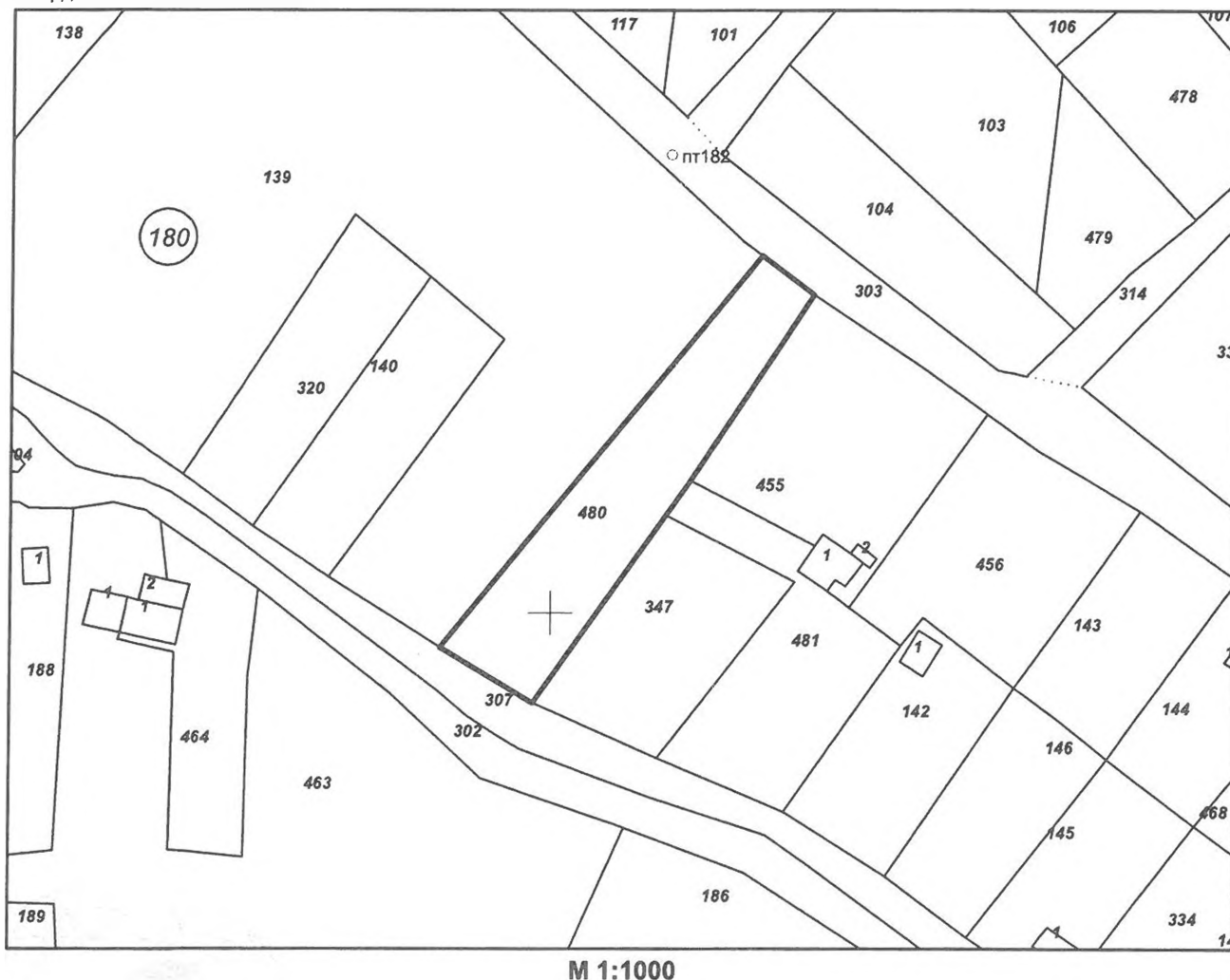
Площ: **845 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Зеленчукова градина**

Категория на земята: **4**

Координатна система ККС2005



Скица № 15-150983-15.02.2024 г. издадена въз основа на
заявление с номер 15-150983-14.02.2024 г.

ТАНКОВА

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **018454**

Съсед: **48489.180.347, 48489.180.307, 48489.180.481, 48489.180.455, 48489.180.303, 48489.180.139**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000320872, ОБЩИНА МОНТАНА**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 28 том 2 рег. 402 от 07.02.2024г., 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 № **15-150983-15.02.2024** г. издадена въз основа на
заявление с вх.оп.№ **1183225-14.02.2024** г.

МАРИЕЛЯ

ТАНКОВА