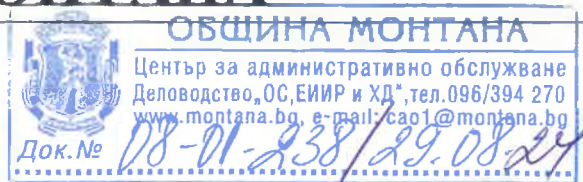


ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Златко _____ Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Продажба на поземлен имот – частна общинска собственост

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Новообразуван имот №701.58 по плана на новообразуваните имоти на местност „Бърдото-Конишки дол“, землище с. Долна Вереница, ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, с площ **354.30 (триста петдесет и четири и 0.30) кв. м**, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: широколистна гора, категория на земята: трета, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №4767/2015 г.

Данъчната оценка на имота е **109.05 (сто и девет и 0.05) лева**, съгласно удостоверение №ДО001900/22.07.2024 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. Общинският съвет град Монтана обявява продажбата на новообразуван имот №701.58 по плана на новообразуваните имоти на местност „Бърдото-Конишки дол“, землище с. Долна Вереница, ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, с площ **354.30 (триста петдесет и четири и 0.30) кв. м**, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: широколистна гора, категория на земята: трета, актуван с акт за частна общинска собственост №4767/2015 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **670.00 (шестстотин и седемдесет) 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 Мон



СКИЦА
№ 40 /15.07.2024 г.
М: 1 : 1000
на новобразуван имот: **701.58**

по плана на новобразуваните имоти на местност Бърдото-Конички дол, землище с. Долна Вереница, код по ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, одобрен със заповед № РД-08-201 от 15.11.2010 г. на областния управител на област Монтана,

Новообразуваният имот е собственост на:

1. **ОБЩИНА МОНТАНА, ЕГН 00010**

Площ на новобразувания имот: **354.3** кв. м.

Вид територия по предназначение: *Земеделска*

Начин на трайно ползване: *Широколистна гора*

Категория на земята: *III /трета/*

При съседи на имота:

1. Граница: Граница на административен район
2. Имот № **701.57**, на **ЕВГЕНИ** **МАНОВСКИ**, ЕГН
3. Имот № **701.76**, на **Н-ЦИ НА** **ГОРАНОВ ВЪЛЧЕЕ**
4. Имот № **701.59**, на **МИРОСЛАВ** **МАРИНОВ**, ЕГН
5. Имот № **701.62**, на **ГЕОРГИ** **ГЕОРГИЕВ**, ЕГН 6
6. Имот № **701.65**, на **ОБЩИНА МОНТАНА**, ЕГН 00010



Скицата има срок на валидност 6 месеца.

Изработил:

Валери Александров – гл. специалист §4



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 № 701.58		
Местоположение	Адрес	предградие, земи по § 4 от ЗСПЗЗ	
	Нас. място	село Долна Вереница	
	Община	МОНТАНА	Местност "БЪРДОТО - КОНИЧКИ ДОЛ"
Документ за собственост:	АЧОС № 4767/20.11.2015 год., вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 125 том 23, Дв.вх. рег. № 7819 на 24.11.2015 г.		
Кадастрален документ:	Скица № 40 от 15.07.2024 г. на новообразуван имот № 701.58 от плана на новообразуваните имоти на местност "Бърдото - Конички дол", 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 checked="" type="checkbox"/> Бързо	<input type="checkbox"/> Стабилно
	Промяна на предназначени	<input type="checkbox"/> Малко вероятна	<input checked="" type="checkbox"/> Вероятна	<input type="checkbox"/> В процес, към
	Предназначение	<input type="checkbox"/> Търговско	<input type="checkbox"/> Администр.	<input type="checkbox"/> Жилищно
	Интерес към закупуване	<input type="checkbox"/> Висок	<input checked="" type="checkbox"/> Среден	<input type="checkbox"/> Нисък
Характеристика на имота	Интерес към наемане	<input type="checkbox"/> Висок	<input type="checkbox"/> Среден	<input type="checkbox"/> Нисък
	Категория	<input type="checkbox"/> втора	<input checked="" type="checkbox"/> трета	<input type="checkbox"/> четвърта
	Площ	<input checked="" type="checkbox"/> до 1 дка	<input type="checkbox"/> от 1 до 2 дка	<input type="checkbox"/> от 2 до 5 дка
	Начин на трайно ползване	<input type="checkbox"/> нива	<input type="checkbox"/> ливада	<input type="checkbox"/> лозе
	Отстояние от основните пазари	<input type="checkbox"/> до 5 км	<input checked="" type="checkbox"/> над 5 до 10 км.	<input type="checkbox"/> над 10 до 15 км
	Отстояние до най-близкото населено място	<input type="checkbox"/> граници с регулацията	<input type="checkbox"/> до 1 км	<input type="checkbox"/> над 1 до 3 км
	Граничещ с път с тройна настилка	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> не	
	Поливност	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> не	
				<input type="checkbox"/> девета
				<input type="checkbox"/> над 5 дка

Коментар:	
Оценяваният имот се намира в землището на село Долна Вереница, община Монтана, в земи под разпоредбите на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, локализирани около главен път Монтана - Чипровци. Районът на местонахождение се характеризира с частично изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, ВиК, полски пътища/, с осигурен обществен автобусен транспорт.	
ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ИМОТА (предмет на оценка)	
Местоположение	на 470 м. от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана - Чипровци и на 3150 м. от регулацията на населеното място;
Площ на имота	354.3 кв.м.
Категория	трета
Правен статут	Имотът е собственост на община Монтана по плана на новообразуваните имоти на местност "Бърдото", землище село Долна Вереница, община Монтана по силата на: • АОС /частна/ № 4767/20.11.2015 год. на Община Монтана; • Скица № 40 от 15.07.2024 г., издадена от община Монтана;
Състояние	обособен е като самостоятелен имот, в имота няма извършено строителство;
Комукации	има обслужващи пътища от южната 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, 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

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При оценката на имота с № 701.58 в землището на село Долна Вереница, местност "Бърдото" 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

A. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ			
ИМОТ	Площ /м2/	Единична цена лв/м2.	Оценка (лв.)
№ 701.58	354,30	1,90	673
ОБЩО (Стойност Б) =			670

A. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - коментари

Относно метода на пазарните аналози: Пазарните офертни цени на парцели в района на оценявания варират от 2,00 до 10,00лв./кв.м. Прието 1,90 лв./кв.м. след редукия с коефициенти за аналози, местоположението спрямо града и главна пътна артерия и площта на имота.

- Сравнени е 1 Парцел в с. Долна Вереница от 1560кв.м. на асфалтов път. На 7км. от Монтана. Продава се за 7500 или 4.80 лв./кв.м.
- Сравнени е 2 Парцел с площ 2611кв.м в местност "Парта" на 500м. От Веренишката бензиностанция. Продава се за 15000 или 5.74лв./кв.м.
- Сравнени е 3 Незастроен поземлен имот в регулацията на с. Долна Вереница с площ 540кв.м. Продава се за 4000лв. или 7.40лв./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 съвършеното 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 № 701.58 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози на
670 лева

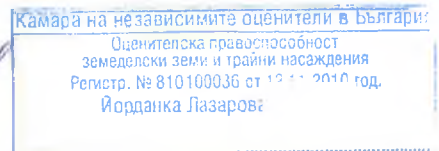
Крайна Пазарна Стойност =

670 лв. шестстотин и седемдесет лева

Дата: 07.08.2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. Й.ЛАЗАРОВА





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

УТВЪРЖДАВАМ: ...

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНАТА

Златко Живков
(име, фамилия)

СЪДЕ

АКТ № 4767
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър П-Ч

Досие 4767

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.11.2015 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 3 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост - заповед №РД-08-201/15.11.2010 г. на областен управител на област Монтана.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот №701.58 и площ от 354.30 (триста петдесет и четири и 0.30) кв.м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: широколистна гора. Категория на земята при неполивни условия: трета.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище Долна Вереница, ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, местност „Бърдото-Копички дол” - имот №701.58, по плана на новообразуваните имоти, одобрен със заповед №РД-08-201/15.11.2010 г. на областен управител на област Монтана.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: имоти №№701.57, землищна граница, 701.62, 701.59, 701.76, 701.65 и 701.57.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	90.88 (деветдесет и 0.88) лева, съгласно удостоверение №ДО003266/16.11.2015 г

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. Дафина Иванова – Главен експерт “ОС” (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА МОНТАНА
ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0001900/22.07.2024

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 ВУЛСТАТ 000320872

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ДОЛНА ВЕРЕНИЦА, общ.МОНТАНА,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
БЪРДОТО-КОНИЧКИ ДОЛ/Трайни насаждения	701.58	Категория III	354.30	109.05
			354.30	109.05

109.05 (сто и девет лева и пет 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, 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 в чл. Д0001900/22.07.2024
За да послужи пред: ОБЩИНА МОНТАНА

Орган по приходите ...
/МИ

