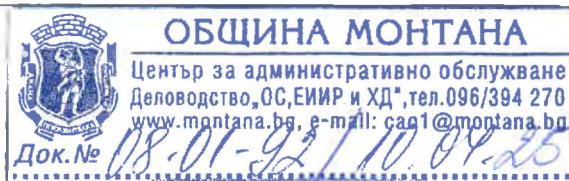


ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Златко Софрониев Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Продажба на поземлен имот – частна общинска собственост

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Новообразуван имот №670.657 по плана на новообразуваните имоти на местност „Парта“, землище с. Долна Вереница, ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, с площ **2468.80 (две хиляди четиристотин шестдесет и осем и 0.80) кв. м**, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: лозе, категория на земята: четвърта, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7501/2025 г.

Данъчната оценка на имота е **658.58 (шестстотин петдесет и осем и 0.58) лева**, съгласно удостоверение №ДО000805/20.03.2025 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 новообразуван имот №670.657 по плана на новообразуваните имоти на местност „Парта“, землище с. Долна Вереница, ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, с площ **2468.80 (две хиляди четиристотин шестдесет и осем и 0.80) кв. м**, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: лозе, категория на земята: четвърта, актуван с акт за частна общинска собственост №7501/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **9 875.00 (девет хиляди осемстотин седемдесет 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 № 670.657

Местоположение	Адрес	предградие, земи по § 4 от ЗСПЗЗ		
	Нас. място	село Долна Вереница		
	Община	МОНТАНА	Местност	"ПАРТА"

Документ за собственост:	АЧОС № 7501/21.03.2025 год., вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 11, том 4, Дв.вх. рег. № 1148 на 21.03.2025 г.
Кадастрален документ:	Скица № 16 от 18.03.2025 г. на новообразуван имот № 670.657 от плана на новообразуваните имоти на местност "Парта", землище на с. Долна Вереница, община Монтана, 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"/> Свръхпредл.	
	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 type="checkbox"/> до 1 дка	<input type="checkbox"/> от 1 до 2 дка	<input checked="" type="checkbox"/> от 2 до 3 дка	<input type="checkbox"/> над 5 дка
	Начин на трайно ползване	<input type="checkbox"/> нива	<input type="checkbox"/> ливада	<input checked="" type="checkbox"/> лозе	<input type="checkbox"/> зеленчукови култури
	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"/> граници 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 село Долна Вереница, в земи под разпоредбите на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, разположени непосредствено до регулацията на град Монтана и село Долна Вереница 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	около 300 м. от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана -Чипровци и 3300 м.от регулацията на населеното място;
Площ на имота	2468,80 кв.м.
Категория	четвърта
Правен статут	Имотът е собственост на община Монтана по плана на новообразуваните имоти на местност "Парта", землище село Долна Вереница по силата на: <ul style="list-style-type: none"> • АЧОС № 7501/21.03.2025 год. • Скица № 16 от 18.03.2025 г. на новообразуван имот № 670.657 от плана на новообразуваните имоти на местност "Парта", землище на с. Долна Вереница, община
Състояние	обособен е като самостоятелен имот, в имота няма извършено строителство;
Комукации	има обслужващ път южната и западната 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	
<i>намаляващи стойността показатели:</i>	*няма такива
<i>увеличаващи стойността показатели:</i>	*местоположение *обособен самостоятелен имот и площ;

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При оценката на имота с № 670.657 в землището на село Долна Вереница, местност "Парта" са използвани следните информационни източници	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<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

ИМОТ	ПЛОЩ /М2/	ЕДИНИЧНА ЦЕНА ЛВ/М2.	ОЦЕНКА (ЛВ.)
№ 670.657	2468,80	4,00	9 875
ОБЩО (Стойност Б) =			9 875

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - коментари

Относно метода на пазарните аналози: Пазарните офертни цени на парцели в гр. Монтана, в района на оценявания варира от 4,00 до 7,00 лв./кв.м. Прието 4,00 лв./кв.м. след редукция с коефициенти за аналози, местоположението спрямо града и главна пътна артерия и площта на имота.

Паземлен имот с площ 2850 кв. м. в местността "Под Веренишкото бърдо" Продава се за 30 000 лв. или x 10.53 лв./кв.м.

Аналог № 1

Парцел от 1257кв.м. в местността "ПАРТА", на 300м. от Веренишката бензиностанция, с лице на главен път Цена - 12000 лева или x 9.55 лв./кв.м.

Аналог № 2

Лозе в местността "Парта" с площ 1263 кв.м. Продава се за 11 000 лв. или x 8.70 лв./кв.м.

Аналог № 3

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 № 670.657 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози или 9 875 лева

Крайна Пазарна Стойност =

9 875 лв.

девет хиляди осемстотин седемдесет и пет лева

Дата: 01.04.2025г.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. Й.ЛАЗАРОВА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И ОБЩНОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО том 4 / дело № /20 г.

ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА том стр.

Имотна карта 163622

Вписване по ЗСПВ / 1 20 г.

Служба по вписванията:

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков

(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

**АКТ № 7501
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър III-Ч

Досие 7501



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.03.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 3 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, изменена със заповеди №1985/21.09.2012 г., №802/30.04.2019 г. и №154/31.01.2020 г. на кмета на община Монтана.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот №670.657 с площ 2468.80 (две хиляди четиристотин шестдесет и осем и 0.80) кв. м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: лозе. Категория на земята: четвърта.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище с. Долна Вереница с ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, местност "Парта"- поземлен имот №670.657 по плана на новообразуваните имоти, одобрен със заповед №30/07.02.2006 г. на областен управител на област Монтана за землищата на гр. Монтана и с. Долна Вереница, община Монтана, изменена със заповеди №1985/21.09.2012 г., №802/30.04.2019 г. и №154/31.01.2020 г. на кмета на община Монтана.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с №№670.73, 670.77, 670.612, 670.395, 670.530, 670.647 и 670.656.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	658.58 (шестстотин петдесет и осем и 0.58) лева, съгласно удостоверение №ДО000805/20.03.2025 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. Мариела Танкова– директор на дирекция ОС (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА МОНТАНА
ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0000805/20.03.2025

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, №001

Адрес на имота:

с. ДОЛНА ВЕРЕНИЦА, общ.МОНТАНА,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ПАРТА/Трайни насаждения	670.657	Категория IV	2468.80	658.58
			2468.80	658.58

658.58 (шестстотин петдесет и осем лева и петдесет и осем 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 вещи 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 след проверка, извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лице по регистрация по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особените залози, по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на която се установи, че прехвърлителят или учредителят на вещи права, съответно ипотекарният длъжник/или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане, вж. N: Д0000805/20.03.2025
За да послужи пред:

Орган по приходите

/МИЛЕНА МЛ.ИЩИНА



