

# 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 №700.24 по плана на новообразуваните имоти на местност „Бърдото-Конишки дол“, землище с. Долна Вереница, ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, с площ **1112.50** (хиляда сто и дванадесет и **0.50**) кв. м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: лозово насаждение, категория на земята: девета, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7539/2025 г.

Данъчната оценка на имота е **49.46** (четиридесет и девет и **0.46**) лева, съгласно удостоверение №ДО001345/20.05.2025 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 №700.24 по плана на новообразуваните имоти на местност „Бърдото-Конишки дол“, землище с. Долна Вереница, ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, с площ **1112.50** (хиляда сто и дванадесет и **0.50**) кв. м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: лозово насаждение, категория на земята: девета, актуван с акт за частна общинска собственост №7539/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.
2. Определя пазарната оценка **4 780.00** (четири хиляди седемстотин и осемдесет) 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

**СКИЦА**  
№ 41/05.06.2025 г.  
М: 1 : 1000  
на новобразуван имот: 700.24

по плана на новообразуваните 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 000320872**  
постоянен адрес: **Монтана, ул. "Извора", № 1**

съгласно заповед № / г. на кмета на общината издадена на основание § 4к. ал 7 от ПЗР на ЗСПЗЗ

Площ на новообразувания имот: **1112.5 кв. м.**

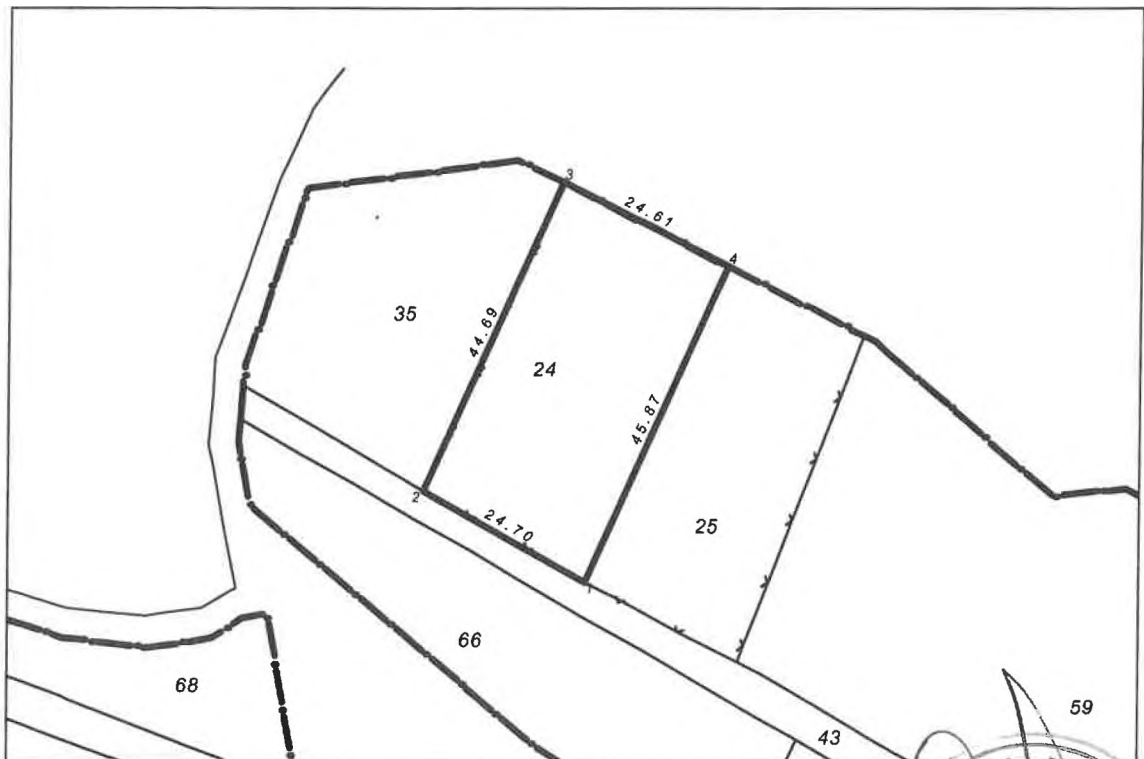
Трайно предназначение: **Селскостопански фонд**

Начин на трайно ползване: **Лозови насаждения (нетерасирани)**

Категория на земята: **9**

При съседи на имота:

1. Граница: Граница на административен район
2. Имот № 700.35, на **Община Монтана,**
3. Имот № 700.25, на **ИВАН СТАНЧИН,**
4. Имот № 700.43, на **ОБЩИНА МОНТАНА,**



Скицата има срок на валидност 6 месеца.

Изработил: .....  
Инж. Мариела Танкова – директор на дирекция ОС

заверил:  
Станислав  
Община Монтана  
(печат)



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
<b>9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:</b> На основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост имотът се управлява от кмета на община Монтана.	
<b>10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:</b> инж. Мариела Танкова – директор на дирекция ОС ... (Пъдпис)	
<b>11. ЗАБЕЛЕЖКИ:</b>	



# ОБЩИНА МОНТАНА

## Дирекция "Местни Данъци и Такси"

Изх. N: Д0001345/20.05.2025

### 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, №001

Адрес на имота:

с. ДОЛНА ВЕРЕНИЦА, общ.МОНТАНА,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка	
БЪРДОТО-КОНИЧКИ ДОЛ/Трайни насаждения	700.24	Категория IX	1112.50	1112.50	49.46
			1112.50	49.46	

49.46 (четиридесет и девет лева и четиридесет и шест 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 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 вещни права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения по чл. 264, ал. 1 от ДОПК). Настоящото се издава по повод подадено искане по изх. N: Д0001345/20.05.2025 За да послужи преф: ОБЩИНА МОНТАНА

Орган по приходи

/милена .ицина/



## ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

<b>Собственик:</b>	<b>ОБЩИНА МОНТАНА - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ</b>		
<b>Оценител:</b>	<b>инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100036 от 21.11.2010 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения</b>		
<b>Вид имот</b>	<b>ПИ № 700.24</b>		
<b>Местоположение</b>	Адрес	предградие, земи по § 4 от ЗСПЗЗ	
	Нас. място	село Долна Вереница	
	Община	МОНТАНА	Местност
<b>Документ за собственост:</b>	АЧОС № 7539/27.05.2025 год., вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 123, том 6, Дв.вх. рег. № 2197 на 27.05.2025 г.		
<b>Кадастрален документ:</b>	Скица № 35 от 16.05.2025 г. на новообразуван имот № 700.24 от плана на новообразуваните имоти на местност "Бърдото - Конички дол", издадена от община Монтана;		

<b>Анализ на района</b>	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 checked="" type="checkbox"/> Стабилно	<input type="checkbox"/> Бавно	
	Промяна на предназначение	<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	<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
<b>Характеристика на имо</b>	Интерес към наемане	<input type="checkbox"/> Висок	<input type="checkbox"/> Среден	<input type="checkbox"/> Нисък	<input checked="" type="checkbox"/> Няма
	Категория	<input type="checkbox"/> втора	<input type="checkbox"/> трета	<input type="checkbox"/> четвърта	<input checked="" type="checkbox"/> девета
	Площ	<input type="checkbox"/> до 1 дка	<input checked="" 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 type="checkbox"/> нива	<input type="checkbox"/> ливада	<input checked="" type="checkbox"/> лозе	<input type="checkbox"/> гори в/у зем.земи
	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 type="checkbox"/> над 1 до 3 км	<input checked="" type="checkbox"/> над 3 до 5 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			

<b>Коментар:</b>
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.

<b>ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ИМОТА (предмет на оценка)</b>	
<b>Местоположение</b>	на 220 м. от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана - Чипровци и на 3470 м. от регулацията на населеното място;
<b>Площ на имота</b>	1112.50 кв.м.
<b>Категория</b>	девета
<b>Правен статут</b>	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/ № 7539/27.05.2025 год. на Община Монтана; • Скица № 35 от 16.05.2025 г., издадена от община Монтана;
<b>Състояние</b>	обособен е като самостоятелен имот, в имота няма извършено строителство;
<b>Комукации</b>	има обслужващ път от северната страна, няма ограничителен режим на ползване;
<b>Граници на имота</b>	съгласно приложената скица
<b>Други специфични качества:</b>	местоположението на имота предполага развиване на стопанска дейност, няма ограничителен режим на ползване, има добра транспортна достъпност, обособен самостоятелен имот.
<b>Анализ и оценка на описанието на имота</b>	
намаляващи стойността показатели:	*няма такива
увеличаващи стойността показатели:	*местоположение *обособен самостоятелен имот;

## ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При оценката на имота с № 700.24 в землището на село Долна Вереница, местност "Бърдото" са използвани следните информационни източници

- 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

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.)
№ 700.24	1112,50	4,30	4 784
<b>ОБЩО (Стойност Б) =</b>			<b>4 780</b>

### А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - коментари

Относно метода на пазарните аналози: Пазарните офертни цени на парцели в района на оценявания варират от 4,00 до 8,00 лв./кв.м. Прието 4,30 лв./кв.м. след редукция с коефициенти за аналози, местоположението спрямо града и главна пътна артерия и площта на имота.

Аналог 1 Парцел във вилна зона "Парта" в дясно след Веренишката бензиностанция, втора линия с площ 2611 кв. м. Продава се за 15 000 лв. или x 5.74 лв./кв.м.

Аналог 2 Имот в местността "Под веренишкото бърдо" с площ - 2850кв. м. Подходящ за строителство на вила. Цена - 30000 лева или x 10.53 лв./кв.м.

Аналог 3 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 x 9.55 лв./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 № 700.24 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози или 4 780 лева**

**Крайна Пазарна Стойност =**

**4 780**

**Четири хиляди седемстотин и осемдесет лева**

**Дата: 06.06.2024 год.**

**ОЦЕНИТЕЛ:**

инж. Й. ЛАЗАРОВА

