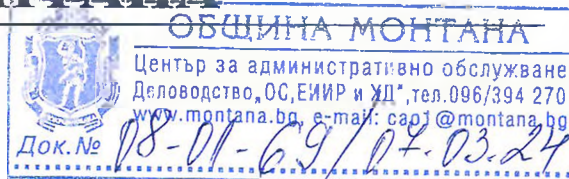


ОБЩИНА МОНТАНА

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 №700.19 по плана на новообразуваните имоти на местност „Бърдото-Конишки дол“, землище с. Долна Вереница, ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, с площ **113.50 (сто и тринадесет и 0.50) кв. м**, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нискостъблена гора, категория на земята: девета, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7076/2024 г.

Данъчната оценка на имота е **3.98 (три и 0.98) лева**, съгласно удостоверение №ДО0000152/12.01.2024 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 №700.19 по плана на новообразуваните имоти на местност „Бърдото-Конишки дол“, землище с. Долна Вереница, ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, с площ **113.50 (сто и тринадесет и 0.50) кв. м**, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нискостъблена гора, категория на земята: девета, актуван с акт за частна общинска собственост №7076/2024 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **450.00 (четиристотин и петдесет) 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. ИОРДАНКА ЛАЗАРОВА сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100036 от 21.11.2010 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения		
Вид имот	ПИ № 700.19		
Местоположение	Адрес	предградие, земи по § 4 от ЗСПЗЗ	
	Нас. място	село Долна Вереница	
	Община	МОНТАНА	Местност
Документ за собственост:	АЧОС № 7076/16.01.2024 год., вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 49, том 1, Дв.вх. рег. № 104 на 16.01.2024 г.		
Кадастрален документ:	Скица № 3 от 10.01.2024 г. на новообразуван имот № 700.19 от плана на новообразуваните имоти на местност "Бърдото - Конички дол", 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	☐ Бавно	
	Промяна на предназначение	☐ Малко вероятно	☒ Вероятна	☐ В процес, към	
	Предназначение	☐ Търговско	☐ Администр.	☐ Жилищно	☒ Земеделско
	Интерес към закупуване	☐ Висок	☒ Среден	☐ Нисък	☐ Няма
	Интерес към наемане	☐ Висок	☐ Среден	☐ Нисък	☒ Няма
Характеристика на имота	Категория	☐ втора	☐ трета	☐ четвърта	☒ девета
	Площ	☒ до 1 дека	☐ от 1 до 2 дека	☐ от 2 до 5 дека	☐ над 5 дека
	Начин на трайно ползване	☐ нива	☐ ливада	☐ лозе	☒ гори в/у зем.земи
	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	☐ граници с регулацията	☐ до 1 км	☐ над 1 до 3 км	☒ над 3 до 5 км
	Граничещ с път с тройна настилка	☐ да	☒ не		
	Поливност	☐ да	☒ не		

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 140 м. от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана - Чипровци и на 2000 м. от регулацията на населеното място;
Площ на имота	113.50 кв.м.
Категория	девета
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/ № 7076/16.01.2024 год. на Община Монтана; • Скица № 3 от 10.01.2024 г., издадена от община Монтана;
Състояние	обособен е като самостоятелен имот, в имота няма извършено строителство;
Комукации	има обслужващ път от 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	
намаляващи стойността показатели:	*няма такива
увеличаващи стойността показатели:	*местоположение *обособен самостоятелен имот;

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При оценката на имота с № 700.19 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

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

ИМОТ	Площ /м2/	Единична цена лв/м2.	Оценка (лв.)
№ 700.19	113,50	4,00	454
ОБЩО (Стойност Б) =			450

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - коментари

Относно метода на пазарните аналози: Пазарните офертни цени на парцели в района на оценявания варират от 2,00 до 8,00 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.

Аналог 1 Парцел във вилна зона "Порта" 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 Парцел в землището на с.Долна Вереница до асфалтов път на 7 км. от Монтана с площ - 1560кв. м. Цена - 7 500 лева или x 4,80 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 № 700.19 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози или
450 лева

Крайна Пазарна Стойност =

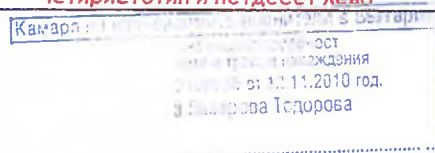
450

четиристотин и петдесет лева

Дата: 07.02.2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. Й.ЛАЗАРОВА



СКИЦА

№ 3 /10.01.2024 г.

М: 1 : 1000

на новообразуван имот: 700.19

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 ГРАД МОНТАНА**, ЕГН 00000

Площ на новообразувания имот: 113.5 кв. м.

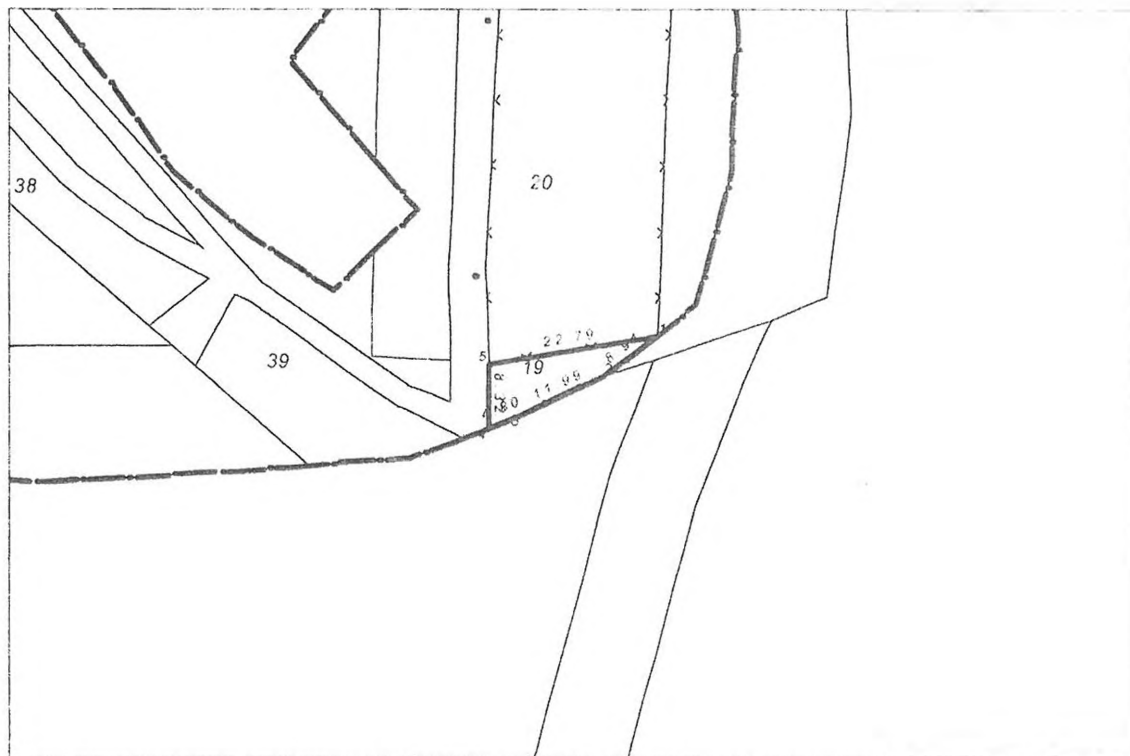
Вид територия по предназначение: *Земеделска*

Начин на трайно ползване: *Нискостъблена гора*

Категория на земята: *IX /девета/*

При съседи на имота:

1. Граница: Граница на административен район
2. Имот № 700.43, на **ОБЩИНА МОНТАНА**, ЕГН 00010
3. Имот № 700.20, на **НИКОЛА МИЛЧЕВ СТАНЕВ**, ЕГН 8512103203



Скицата има срок на валидност 6 месеца

Изработил:
Валери Александров - гл. специалист §-1

Заверил:
Станислав Станоев - зам. кмет

Община Монтана
(печат)





ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0000152/12.01.2024

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. ДОЛНА ВЕРЕНИЦА, общ.МОНТАНА,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
БЪРДОТО-КОНИЧКИ ДОЛ/Трайни насаждения	700.19	Категория IX	113.50	3.98
			113.50	3.98

3.98 (три лева и деветдесет 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 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 вх. N:Д0000152/12.01.2024

За да послужи пред: Д-Я ОС

Орган по приходите





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ:



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Софрониев Живков
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ДВ

Съгласно по вписванията:

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 7076

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7076

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.01.2024 г.
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	Новообразуван имот 700.19 с площ от 113.50 (сто и тринадесет и 0.50) кв.м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: нискоствъблена гора. Категория на земята: девета.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище с. Долна Вереница, ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, местност "Бърдото-Конишки дол" - новообразуван имот 700.19 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 граница на административен район, 700.43 и 700.20.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3.98 (три и 0.98) лева, съгласно удостоверение №ДО000152/12.01.2024 г.