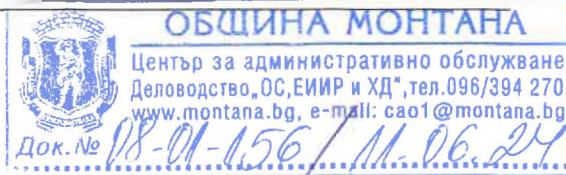


# ОБЩИНА МОНТАНА

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,

Поземлен имот с идентификатор **48489.40.43** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **245.00 (двеста четиридесет и пет) кв. м**, местност „Мало поле“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за животновъден комплекс, категория на земята: трета, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7167/2024 г.

Данъчната оценка на имота е **19.51 (деветнадесет и 0.51) лева**, съгласно удостоверение №ДО001227/30.04.2024 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 **48489.40.43** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **245.00 (двеста четиридесет и пет) кв. м**, местност „Мало поле“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за животновъден комплекс, категория на земята: трета, актуван с акт за частна общинска собственост №7167/2024 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **1 320.00 (хиляда триста и двадесет) 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:	<b>ОБЩИНА МОНТАНА - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ</b>
Оценител:	<b>инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100036 от 21.11.2010 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения</b>
Вид имот	<b>ПИ № 40.43</b>

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

Документ за собственост:	АЧОС № 7167/09.05.2024 год., вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 168, том 5, Дя.вх. рег. № 1892 на 09.05.2024 г.
Кадастрален документ:	Скица № 15-455685 от 02.05.2024 г. на новообразуван имот № 40.43 от плана на новообразуваните имоти на местност "Мало Поле", 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 type="checkbox"/> Бързо	<input type="checkbox"/> Бавно		
	Прямия на предназначени	<input checked="" type="checkbox"/> Малко вероятно	<input type="checkbox"/> Вероятно	<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 checked="" type="checkbox"/> трета	<input type="checkbox"/> четвърта	<input type="checkbox"/> пета
		Площ	<input checked="" type="checkbox"/> до 1 дка	<input type="checkbox"/> от 1 до 2 дка	<input type="checkbox"/> от 2 до 5 дка	<input type="checkbox"/> над 5 дка
		Начин на трайна ползване	<input type="checkbox"/> нива	<input type="checkbox"/> ливада	<input type="checkbox"/> лозе	<input checked="" type="checkbox"/> животновъдна ферма
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 checked="" type="checkbox"/> до 1 км	<input type="checkbox"/> над 1 до 2 км	<input 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			

**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 локализиран около главен път Е 79. 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.

<b>ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ИМОТА (предмет на оценка)</b>	
Местоположение	на 350 м от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана - Видин и от регулацията на населеното място;
Площ на имота	245 кв.м.
Категория	трета
Правен статут	Имотът е собственост на община Монтана по плана на новообразуваните имоти на местност "Мало поле", землище град Монтана по силата на: • АОС /частна/ № 7167 от 09.05.2024 год. на Община Монтана; • Скица № 15-455685 от 02.05.2024 г. на новообразуван имот № 40.43 от плана на новообразуваните имоти на местност "Мало Поле", издадена от община Монтана;
Състояние	обособен е като самостоятелен имот, в имота няма извършена строителства;
Комукации	има обслужващ път от източната страна, няма ограничителен режим на ползване;
Граници на имота	съгласно приложената скица
Други специфични качества:	местоположението на имота предполага развитие на стопанска дейност, няма ограничителен режим на ползване, много добра транспортна достъпност, обособен самостоятелен имот.
Анализ и оценка на описанието на имота	
намаляващи стойността показатели:	*неправилна форма
увеличаващи стойността показатели:	*местоположение
	*обособен самостоятелен имот

**ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ**

<p><b>При оценката на имота с № 40.43 в землищата на град Монтана, местност "Мало поле" са използвани следните информационни източници</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Информация от извършен оглед на място, който констатира фактическата физическа наличност на оценявания имот и неговото конкретно състояние;</li> <li>• Информация, получена от срещата със собственика на имота;</li> <li>• Информация от агенции за недвижими имоти и от публично достъпни информационни източници;</li> <li>• 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;</li> </ul>

**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 разработката на конкретни методи на оценка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Подход на пазара;</li> <li>• Подход на дохода;</li> <li>• Подход на създаването;</li> </ul> <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"> <li>• икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара на недвижими имоти;</li> <li>• характера и спецификата на конкретния имот;</li> <li>• начинът на неговото ползване и естеството на ползвателя;</li> <li>• наличие на алтернативни възможности за ползването и кореспондиращите капиталови инвестиции;</li> </ul> <p>За формиране на окончателното мнение за справедливата пазарна стойност за оценявания имот е използван метода:</p> <p align="center"><input type="checkbox"/> Пазарен аналог /сравнителен метод/:</p>
<p><b>ОЦЕНКА НА СТОЙНОСТТА</b></p>

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ			
ИМОТ	Площ /м2/	Единична цена лв./м2	Оценка (лв.)
№ 40.43	245,00	5,40	1 323
<b>ОБЩО (Стойност Б) =</b>			<b>1 320</b>

**А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - коментари**

Относно метода на пазарните аналози:  
 Пазарните офертни цени на парцели в община Монтана, в района на оценявания варират от 5 до 30,00 лв./м2. Прието е 5,40 лв./м2 след редукия за офертност и имайки предвид местоположението на имота и площта.

Сравнение 1: Парцел от 780 кв.м. в местност "Либията" срещу Птицекомбината, на около 400м. От главен път. Захранен с електричество. Продава се за 31 000лв. Или 40лв./кв.м.

Сравнение 2: Парцел от 530 кв.м. в местност Либията ток, рядо. Продава се за 15 000лв. Или 28,30лв./кв.м.

Сравнение 3: Парцел в регулация 3000 кв.м. в близост до тир паркинг Аутохаф на изхода на град Монтана. Продава се за 15 500лв. Или 5лв./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 ограничавя 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;
- Съгоставяйки получените резултати по методите се смята, че пазарното очакване за реализацията на обекта е ограничено във фиксирания диапазон от стойности

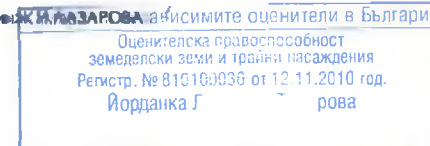
Пазарна стойност на имота към момента на оценката е редно да се счита такава, неразривно свързана към датата на оценка и съществуващите към момента обективни икономически и пазарни условия. Същата не би трябвало да се счита обективна при резки промени в търсенето и предлагането в ситуация на икономическа 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 № 40.43 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози или 1 320 лева

<p><b>Крайна Пазарна Стойност =</b></p>	<p><b>1 320 лв. хиляда триста и двадесет лева</b></p>
---	---

Дата: 15.05.2024 год.

**ОЦЕНИТЕЛ:**


  
 Оценителска правоспособност  
 земеделски земи и трайни насаждения  
 Регистр. № 816160036 от 12.11.2010 год.  
 Йорданка Г. рова



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
НА ПРАВОСЪДИЕТО / дело № 170 г.  
ОБЛАСТ МОНТАНА 5 стр.

УТВЪРЖДАВАМ: .

Имотна карта № 1108  
Д.Т. Вписване по ЗС/ПВ № 109880 г.  
Служба по вписванията

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков  
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 7167  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7167

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.05.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост. Заповед №13/27.01.2005 г. на областен управител на област Монтана.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор <b>48489.40.43</b> с площ <b>245.00</b> (двеста четиридесет и пет) кв.м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: за <b>животновъден комплекс</b> , категория на земята: трета.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище <b>гр. Монтана</b> , община Монтана, местност "Мало поле" - поземлен имот с идентификатор <b>48489.40.43</b> по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, одобрени със заповед №РД-18-29/05.04.2006 г. на изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 17.08.2018 г. Предишен идентификатор: няма. Номер по преходен план: 004043.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с идентификатори: 48489.40.42, 48489.40.39 и 48489.40.44.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	19.51 (деветнадесет и 0.51) лева, съгласно удостоверение №ДО001227/30.04.2024 г.

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 (Подпис)	
<b>11. ЗАБЕЛЕЖКИ:</b>	



## 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 № 15-455685-02.05.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 48489.40.43

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  
02.05.2024 г.

Адрес на поземления имот: гр. Монтана, местност МАЛО ПОЛЕ

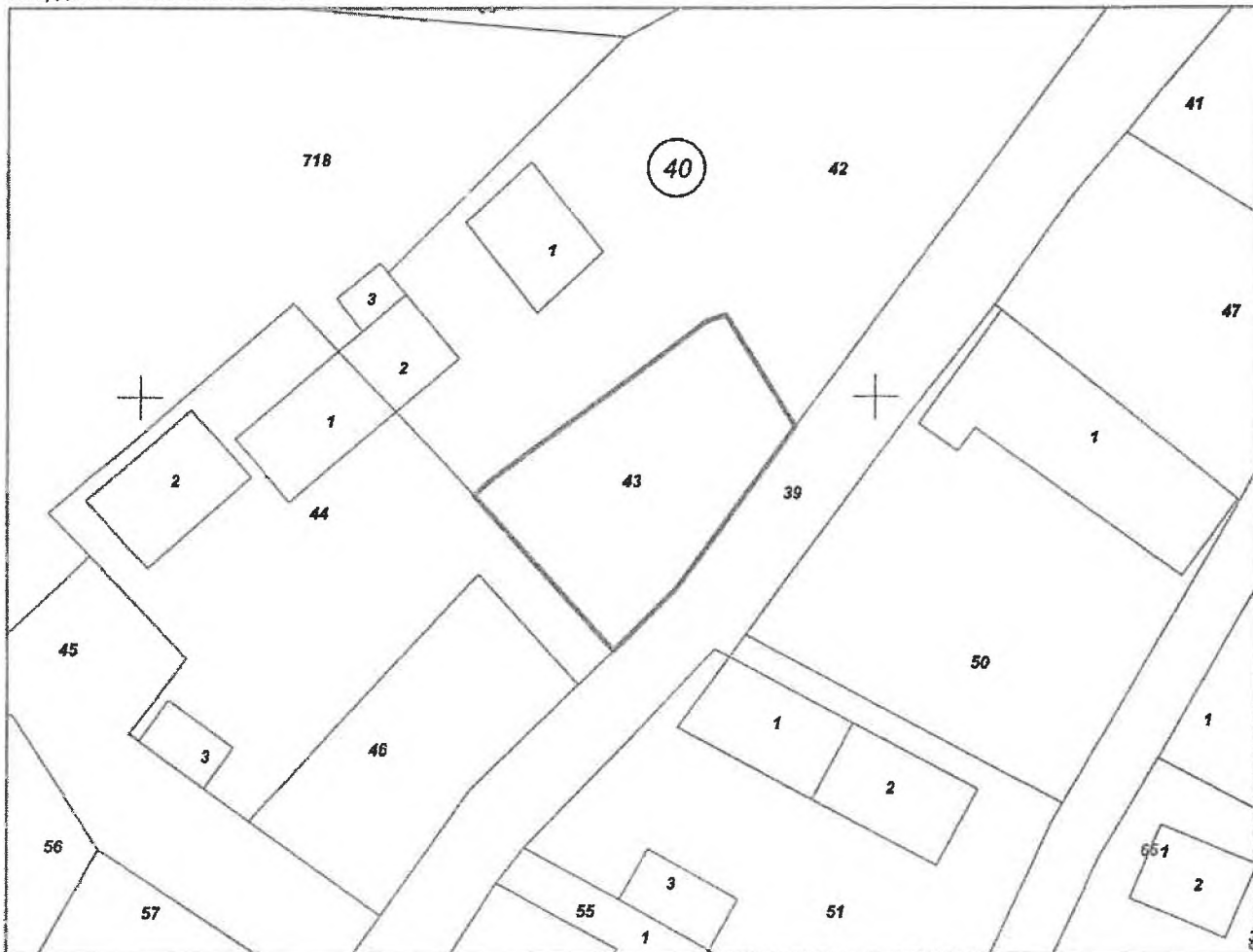
Площ: 245 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: За животновъден комплекс

Категория на земята: 3

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-455685-02.05.2024 г. издадена въз основа на  
заявление за издаване на скица № 01-244005-30.04.2024 г.



ТАНКОВА

Подписан с квалифициран електронен подпис  
на Cadastre Agency, E  
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geddesy Cartograp, I=, CN=Geodesy Cartography and  
Cadastre Agency



Предишен идентификатор: няма  
Номер по предходен план: **004043**  
Съсед: **48489.40.44, 48489.40.39, 48489.40.42**

Собственици по данни от КРНИ:  
**1. 000320872, ОБЩИНА МОНТАНА**  
Няма данни за идеалните части  
Липсва информация

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:  
**няма данни**

**Сгради, които попадат върху имота**  
няма данни за сгради

Скица № 15-455665-02.05.2024 г. издадена въз основа на  
заявление № 01-244005-30.04.2024 г.

МАРИЕЛ

ТАНКОВА



# ОБЩИНА МОНТАНА

## ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изм. N: Д0001227/30.04.2024

### 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:

гр. МОНТАНА, общ.МОНТАНА,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
МАЛО ПОЛЕ/Пасища	48489.40.43	Категория III	245.00	19.51
			245.00	19.51

19.51 (деветнадесет лева и петдесет и една 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, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 1264, ал. 1 от ДОПК).

Настоящото се издава по повод подадена искане вж. N>Д0001227/30.04.2024

За да послужи пред: ОС МОНТАНА

Орган по приходите

МИЛЕНА ПИНА



U