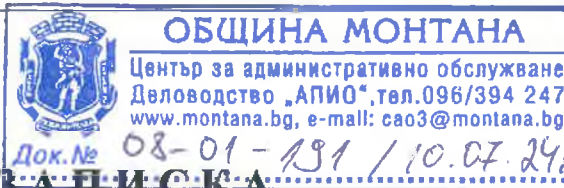


# ОБЩИНА МОНТАНА

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,

Поземлен имот с идентификатор **51665.127.8** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **1391.00 (хиляда триста деветдесет и един) кв. м**, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: ливада, категория на земята: трета, местност „Липовец“ е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7180/2024 г.

Данъчната оценка е **136.32 (сто тридесет и шест и 0.32) лева**, съгласно удостоверение №ДО001518/05.06.2024 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 **51665.127.8** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **1391.00 (хиляда триста деветдесет и един) кв. м**, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: ливада, категория на земята: трета, местност „Липовец“, актуван с акт за частна общинска собственост №7180/2024 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **1 340.00 (хиляда триста и четиридесет) лева**, изготвена от оценител отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

3. Възлага на кмета на община Монтана изпълнение на горното решение.

**ЗЛАТКО ЖИВКОВ**  
Кмет на община Монтана





## 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 № 15-622826-18.06.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 51665.127.8

С. Николово, общ. Монтана, обл. Монтана

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-583/28.02.2018 г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от  
18.06.2024 г.

Адрес на поземления имот: с. Николово, местност ЛИПОВЕЦ

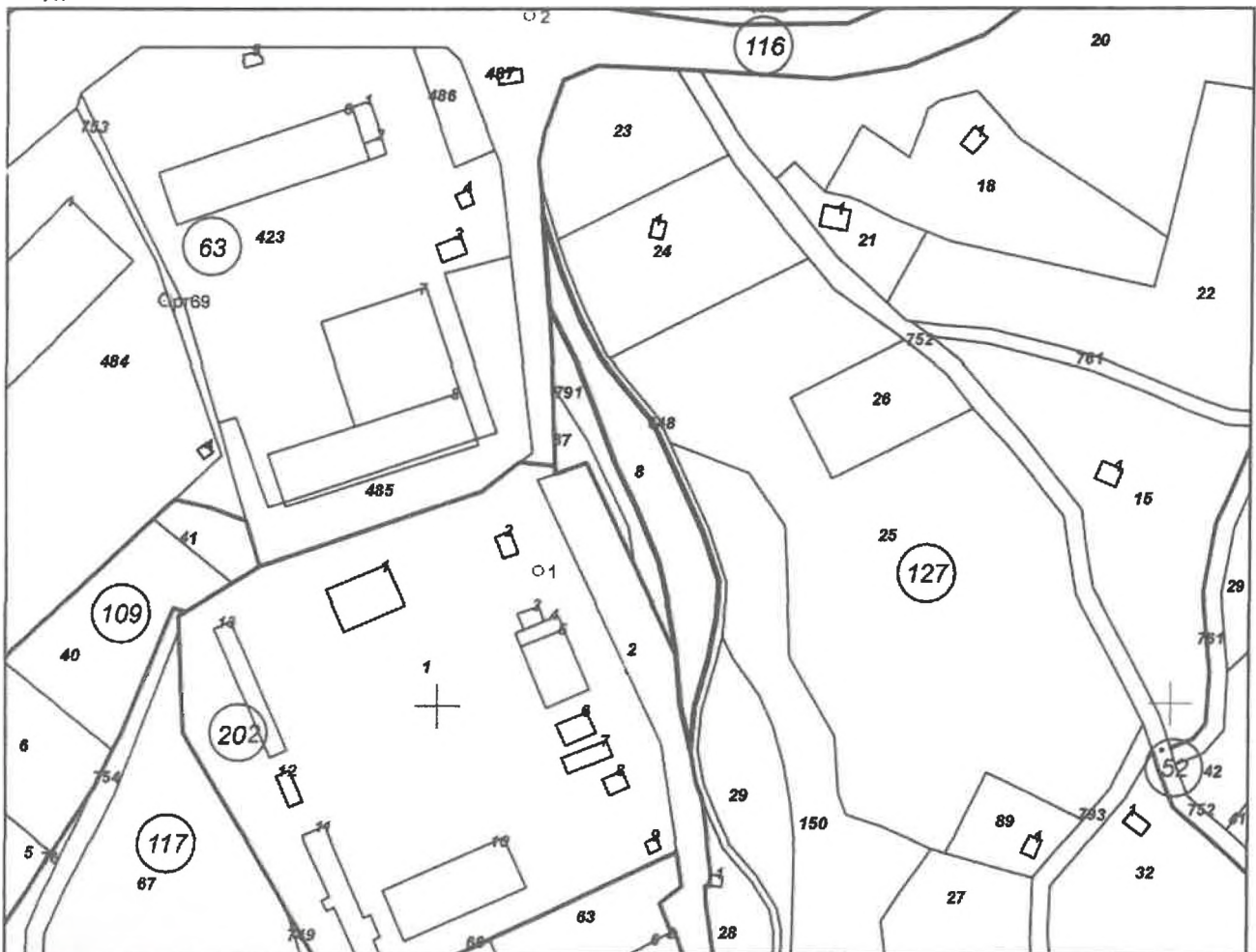
Площ: 1391 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Ливада

Категория на земята: 3

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Скица № 15-622826-18.06.2024 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-327329-14.06.2024 г.

ВАЛЯ

ГЕНКОВА ОБА Монтана



Прецишен идентификатор: **няма**  
Номер по предходен план: **117008**  
Съседни: **51665.202.2, 51665.127.648, 51665.63.838, 51665.127.791**

Собственици по данни от КРНИ:  
**1. 000320872, ОБЩИНА МОНТАНА**  
Ид. част 1/1 от правото на собственост  
Акт за частна общинска собственост № 192 том 6 рег. 2430 от 10.06.2024г., издаден от Служба по  
вписванията гр.Монтана

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

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



Скица № **15-622826-18.06.2024** г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № **01-327329-14.06.2024** г.

.....  
ВАЛЯ

ГЕНКОВА ОБА Монтана



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ: .....

КМЕТ НА ОБЩИНА

Златко

(име, фамилия)



Вписване по ЗСНВ  
Имотна партида  
Д.Т. Служба за вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, фамилия)

АКТ № 7180

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7180

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.06.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 3 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост. Заповед №ДС-11-3/08.12.2016 г. на областен управител на област Монтана.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 51665.127.8 с площ 1391.00 (хиляда триста деветдесет и един) кв. м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: ливада. Категория на земята: трета.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище с. Николово, община Монтана, местност "Липовец" - поземлен имот с идентификатор 51665.127.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Николово, одобрени със заповед №РД-18-583/28.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 117008.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с идентификатори: 51665.127.791, 51665.63.838, 51665.127.648 и 51665.202.2.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	136.32 (сто тридесет и шест и 0.32) лева, съгласно удостоверение №ДО001518/05.06.2024 г.

Община Монтана  
ВЯРЛИВА КОПИЈА  
10.06.2024 г.  
СВР

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 Ганкова – директор на дирекция ОС .....  
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Община Монтана  
всичко с логотипа  
2007



**ОБЩИНА МОНТАНА**  
**ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'**

Изх. N: Д0001518/05.06.2024

**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. НИКОЛОВО, общ.МОНТАНА,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ЛИПОВЕЦ/Ливади	51665.127.8	Категория III	1391.00	136.32
			1391.00	136.32

136.32 (сто тридесет и шест лева и тридесет и две 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 изх. N: Д0001518/05.06.2024  
За да послужи пред: Д-Я ОС

Орган по приходите

/МИЛЕНА МЛ. ИЩИНА/ ОБЩИНА МОНТАНА

# ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

**Възложител:** ОБЩИНА МОНТАНА

**Обект:** ПИ с идентификатор с 51665.127.8  
с. Николово, община Монтана

**Цел на оценката:** ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ  
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

**Изпълнител:** инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА  
оценител на недвижими имоти

Пазарната стойност на имотите, 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.

**ДЕКЛАРАЦИЯ:**

Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на тази експертиза.

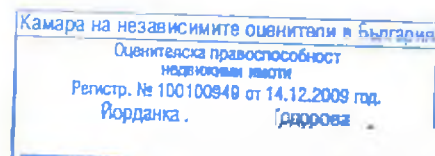
юни, 2024 год.  
Монтана

## РЕЗЮМЕ на доклада

<b>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</b>	ОБЩИНА МОНТАНА
<b>ИЗПЪЛНИТЕЛ:</b>	инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100949 от 14.12.2009 г. за оценка на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
<b>ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:</b>	25.06.2024 год.
<b>ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:</b>	шест месеца
<b>ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €</b>	1.95583 лв за 1 €

<b>ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:</b>	ПИ с идентификатор 51665.127.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Николово
<b>МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:</b>	Земеделска територия в землището на село Николово, община Монтана местност „Липовец“
<b>ОБЩА ПЛОЩ НА ИМОТИТЕ:</b>	1 391 кв.м.

<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ</b> на ПИ с идентификатор 51665.127.8 по КК и КР на село Николово, община Монтана, с площ от 1 391 кв.м.	<b>1 340 лв.</b> хиляда триста и четиридесет лева
---	--



Монтана  
25.06.2024 г.

ОЦЕНИТЕЛ :  
/инж. Й. Лазарова /

## ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

### I. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- Ползвани са маркетингови проучвания на пазара на недвижими имоти, данни от сайтове за недвижими имоти, регионални и местни агенции и издания;
- Информация, която констатира фактичестката и физическа наличност на оценявания поземлен имот и неговото конкретно състояние;
- Характеристиките са установени от предоставените документи за собственост;
- Акт № 7180 от 10.06.2024 г. за частна общинска собственост, вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 192, том 6, вх. рег. № 2430 на 10.06.2024 г.;
- Скица № 15-622826-18.06.2024 г. на поземления имот с идентификатор 51665.127.8, издадена от АГКК - гр. Монтана;

### II. ОБЩИ ДАННИ

**1. Обект на оценка:** Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор 51665.127.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Николово, одобрени със Заповед № РД-18-583/28.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Трайно предназначение на територията - земеделска, с начин на трайно ползване – ливада, трета категория, с площ от 1 391 кв.м. в местността „Липовец“.

#### 2. Правен статут:

- **Собственик:**

Община Монтана

- **Документи за собственост:** Акт № 7180 от 10.06.2024 г. за частна общинска собственост, вписан в Служба по вписвания град Монтана с № 192, том 6, вх. рег. № 2430, на 10.06.2024 г.;

Скица на ПИ, издадена от СГКК – гр. Монтана;

**3. Цел на оценката:** Определяне на пазарната стойност на поземления имот във връзка с нуждите на възложителя. Настоящата експертна оценка разглежда само въпросите, свързани с определяне на стойността

**4. Дата на изготвяне на оценката:** 25.06.2024 год.

### III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

#### 1. Местонахождение на имота

Районът на местонахождение на поземления имот е в местността „Липовец“, при 43.415006 северна ширина и 23.258364 източна дължина, в землището на село Николово, община Монтана, земеделска територия - ливада, граничеща със земеделски земи и промишлени обекти. Намира се на 1 080 м от населеното място и на 45 м от главния асфалтов път Монтана-Николово.



## Разположение



### 2. Състояние на имота

Поземленият имот с идентификатор № 51665.127.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово е с площ 1 391 кв.м. Трайното предназначение на територията, в която попада, е земеделска и с начин на трайно ползване – ливада. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 18.06.2024 г. Няма данни за идеални части или други собственици и носители на други вещни права по данни на КРНИ. В момента не се ползват по предназначение, не е обособен самостоятелно на терена. Достъпът до него е от полски пътища, от северозапад е от асфалтово отклонение от главния път Монтана – Белотинци. За нуждите на оценката се ползва площта, както е отразена в акта за частна общинска собственост и на скицата – 1 391 кв.м. При предоставяне на допълнителна информация относно площта и границите на имотите, оценката подлежи на преразглеждане.

### IV. МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Оценката е извършена в съответствие с българските стандарти за оценяване, утвърдени от Общото събрание на КНОБ, влезли в сила от 01.06.2018 г. и ръководени от Европейските директиви и регламенти, от утвърдените Европейски стандарти за оценяване на имоти на TEGOVA. При изготвянето на оценката са приложени стандартните подходи за оценяване:

- Етичните и професионални стандарти, наложени от IVS и TEGOVA, съгласувано с КНОБ и Закон за независимите оценители в България.
- Общи международни стандарти за оценяване (МСО) и рамка на МСО;
- Подход за оценяване на базата на активите - Стандарт СБО-4/1994 г.;
- Приходен подход, съответно с прилагането на метода на капитализация – вечна рента и метода на дисконтираните бъдещи доходи (ренти)– СБО-6;
- Стандарт СБО – 7/94 г. подход за оценяване на основата на приходите;
- Пазарен подход, с използване на Сравнителния метод – СБО 5;

Използването на тези подходи при оценката, е съобразено с експертното заключение за стойността, базиращо се на анализ за пазарната ситуация и възможностите за бърза продажба.

При определяне на крайната пазарна стойност на оценявания поземлен имот, са използвани следните методи:

#### а. БАЗИСЕН МЕТОД

При базисният метод се прилага Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи, приета с Постановление на МС № 118 от 26.05.1998 г., публикувана в ДВ бр.64/98 г. и съобразена с последвалите изменения и допълнения на

Наредбата с Постановления, публикувани през годините. С тази наредба се уреждат условията и реда за установяване на цени на земеделските земи при определяне на паричния размер на обезщетенията за земи, цената на земята по § 4а, 4б и 4з от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ, паричната равностойност на земеделската земя при изкупуване, продажба, замяна, учредяване на ограничени вещни права и сервитути или друга сделка между държавата и физически или юридически лица, цената на земята от Държавния поземлен фонд;

Основният показател, по който се определя цената на даден имот, е категорията на земята, колкото по-плодородна е почвата, толкова по-висока е и крайната оценка на парцела. Нивите първа категория струват поне 630 лв. за декар, а най-евтини са тези, които не подлежат на категоризация - 40 лв. за декар. За да се определи крайната цена на даден парцел обаче, трябва да се умножи по няколко допълнителни коефициента. Допълнителни пари към декарите, носи близостта до населеното място, до някой от големите градове – основните пазари, площта на имота, отстояния от път и възможността за напояване.

#### **б. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД - Пазарен подход**

Стойността на земеделските земи се определя чрез пряко сравнение на оценяваната земя с други аналогични имоти, които са били предмет на сделки в предходните шест месеца, преди датата на оценката или предлагани за продажба.

При извършване на сравнителния анализ се определят различията – площ, местоположение, категория, начин на трайно ползване, трайно предназначение на територията и други, които оказват влияние върху стойността на имота. Правят се корекции за съответствие на характеристиките на имотите. Една сравнителна оценка изисква активен пазар, за който могат да се анализират сделки с имоти от гледна точка на капиталната стойност.

### **V. ОЦЕНКА НА ИМОТА**

#### **а. По базисен метод**

При базисния метод стойността е определена въз основа на базисни стойности за единица площ, установени в Наредбата и коригирани с коефициенти, в зависимост от категорията на земята, големината на имота, отстоянието до съответното населено място и до град Монтана, отстояние до път с трайна настилка, възможността за напояване и др. Въведените коефициенти, отразяват индивидуалната характеристика на имота и състоянието му в момента на оценката.

Имотът е в землището на с. Николово, местност „Липовец“, с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – ливада, трета категория. При оценката е взета начална цена за трета категория 500 лв./дка. Отстоянието му спрямо населеното място е над 1 км до 2 км и се коригира с коефициент (0,15), имота е с площ до 3 дка и се коригира с коефициент (-0,10), не граничи с път с трайна настилка на 45 м е от главния път, свързващ селото с Монтана.

Отстоянието на имота до основния пазар – Монтана, е над 5 км. и корекцията е 0,35. Общият корекционен коефициент за имота е 1,40 следователно базисната стойност на имота 700 лв./дка,

#### **б. Сравнителен метод**

Основният информационен източник при оценката на имота по този метод е наличната информация за цени на земеделските имоти при покупко-продажба от специализираните сайтове за пазара на земеделски земи по общини и землища. При определяне стойността на имота по този метод, са взети предвид начина на трайно ползване, площта, категорията, достъп, местоположението и др.

Използвана е и информация за размера на средните рентни плащания по землища за стопанската 2023 г.- 2024 г., взета от сайта на областна дирекция „Земеделие“ – Монтана. Информацията е публикувана съгласно разпоредбите на §2"е", ал.1 и ал.2 от Допълнителните разпоредби на Закона за собствеността и

ползването на земеделските земи. Определеното рентно плащане, без да е конкретизирана категорията на земята, за село Николово, за ливади е 19 лв./дка, а средното рентно плащане за община Монтана също е 16 лв./дка.

Средната рента за постоянно затревени площи за Северозападния район е 29 лв./дка, а за област Монтана 26 лв./дка., за община Монтана 25 лв./дка без конкретизиране на категорията. Средните цени на сделките с постоянно затревени площи за Северозападен район е 365 лв./дка, за община Монтана е 400 лв./дка

На територията на с. Николово и на община Монтана не са намерени аналози за продажба на земеделски земи, аналогични на оценявания имот. В сайта zemi.bg са намерени обяви за ниви с категории от 3 до 6 категория, чиито цени се движат в диапазон от 2 200 лв./дка до 3 100 лв./дка. Намерени са в област Монтана, в други сайтове за недвижими имоти ливада 5 дка, трета категория, в района на вилната зона на гр. Монтана по 4 000 лв./дка и друга по 1 677 лв./дка. Фирмите, изкупуващи земеделски земи, в област Монтана, предлагат цени също в голям диапазон – от 650 до 3 000 лв./дка. За постигане на разумна цена се извършва сравнителния анализ на оценявания имот с намерените и предлагани за продажба имоти и с корекционни коефициенти се определят различията – площ, категория, местоположение, достъп, възможност за окрупняване, моментното състояние, бъдещо използване, както и коригиране за съответствие на характеристиките на имота, офертност и др. След извършената корекция на ползваните пазарни аналози и привеждането им в съпоставимост с оценявания, е определена пазарната стойност на един дка и от там на целия имот.

#### VI. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ:

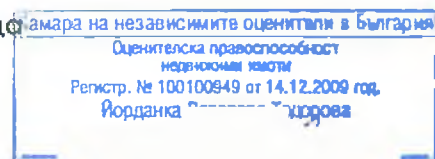
В хода на реализацията на оценката е взето в предвид, че имота се оценява от позицията на неговата бъдеща дейност, изхождайки от принципа за съвършенното и най-добро използване, без това да означава, че бъдещия собственик не може да променя вида и характера на експлоатацията им в зависимост от собствените си виждания. Съобразена е 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. Стойностите, определени по използваните методи, образуват ценовия диапазон, в рамките на който попада най-вероятната пазарна стойност (ПС) на оценявания имот. Тя се определя с помощта на експертни теглови коефициенти на влияние на отделните методи (подходи) на оценяване и отразяват експертно моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в района на оценявания имот и комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристики на имота;

#### VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Определената крайна пазарна стойност на поземления имот, частна общинска собственост, с идентификатор 51665.127.8, с площ от 1 391 кв.м. в местността „Липовец“, земеделска територия, трета категория, в землището на село Николово, е определена на **1 340 лв. /хиляда триста и четиридесет лева/ без ДДС**

ПРИЛОЖЕНИЕ: - Акт за общинска собственост и Скица  
- Сертификат



МОНТАНА  
25.06.2024 г.

ОЦЕНИТЕЛ:  
/инж. Й. Лазарова/