

# 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 **48489.40.116** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **387.00 (триста осемдесет и седем) кв. м**, местност „Мало поле“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за животновъдна ферма, категория на земята: нула, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7258/2024 г.

Данъчната оценка на имота е **1.57 (един и 0.57) лева**, съгласно удостоверение №ДО002084/09.08.2024 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 **48489.40.116** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **387.00 (триста осемдесет и седем) кв. м**, местност „Мало поле“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за животновъдна ферма, категория на земята: нула, актуван с акт за частна общинска собственост №7258/2024 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **2 360.00 (две хиляди триста и шестдесет) 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





## 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 № 15-810868-09.08.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **48489.40.116**

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  
**08.08.2024 г.**

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

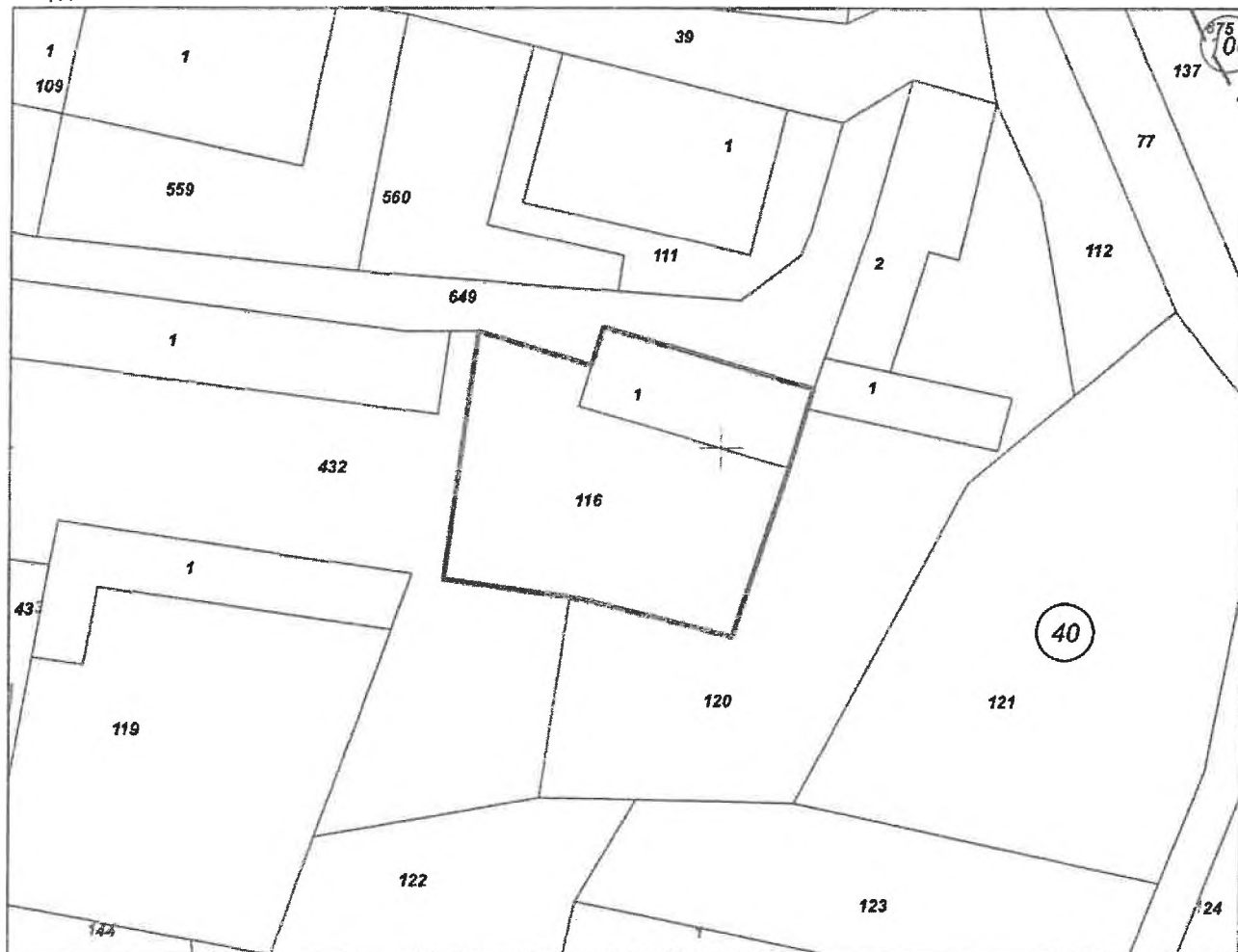
Площ: **387 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **За животновъдна ферма**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-810868-09.08.2024 г. издадена въз основа на  
заявление с № 01-436476-09.08.2024 г.

МАРИМЕДА

ТАНКОВА

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy and Cadastra Agency, E  
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastra Agency, CN=Geodesy Cartography and  
Cadastra Agency



Предишен идентификатор: **няма**  
Номер по предходен план: **004116**  
Съсед: **48489.40.432, 48489.40.120, 48489.40.649**

Собственици по данни от КРНИ:  
**няма данни**

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

**Сгради, които полагат върху имота**

1. Сграда **48489.40.116.1**: застроена площ **86 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

### 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 трейни насаждения</b>
Вид имот	<b>ПИ № 40.116</b>

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

Документ за собственост:	АЧОС № 7258/12.08.2024 год., на Община Монтана:
Кадастрален документ:	Скица № 15-810868 от 09.08.2024 г. на новообразуван имот № 40.116 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	
	Промяна на предназначение	<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
Характеристика на имота	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 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 трайно 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
Граничеш 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 340 м от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана - Видин и от регулацията на населеното място;
Площ на имота	387 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/ № 7258 от 12.08.2024 год. на Община Монтана; • Скица № 15-810868 от 09.08.2024 г. на новообразуван имот № 40.116 от плана на новообразуваните имоти на местност "Мало Поле", издадена от община Монтана;
Състояние	обособен е като самостоятелен имот, в имота има извършено строителство на една едноетажна сграда, която не е предмет на настоящата оценка;
Комукации	има обслужващ път от северната 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, много добра транспортна достъпност, обособен самостоятелен имот.
Анализ и оценка на описанията на имота	
намаляващи стойността показатели:	*неправилна форма
увеличавщи стойността показатели:	*местоположение
	*обособен самостоятелен имот:

**ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ**

<p><b>При оценката на имота с № 40.116 в землището 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 разработка 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><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.)
№ 40.116	387,00	6,10	2 361
<b>ОБЩО (Стойност Б) =</b>			<b>2 360</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 40.00 лв./м2. Прието е 6.10 лв./м2 след редукция за сфертност и имайки предвид местоположението на имота и площта.

- Сравнение 1: Парцел от 780 кв.м.в местност "Либията" срещу Птищекомбината, на около 400м. От главен път. Захранен с електричество.Продава се за 31 000лв. Или 40лв./кв.м.
- Сравнение 2: Парцел от 3900 кв.м. в местност "Мало поле". Продава се за 90 000лв. Или 23.00лв./кв.м.
- Сравнение 3: Парцел в регулация 3000 кв.м. в близост до тир паркинг Аутохоф на изхода на град Монтана. Продава се за 15 500лв. Или 5.17лв./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 № 40.116 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози или 2 360 лева

<p><b>Крайна Пазарна Стойност =</b></p>	<p><b>2 360 лв.</b></p>	<p><b>две хиляди триста и шестдесет лева</b></p>
---	-------------------------	--

Дата: 13.08.2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. Й.ЛАЗАРОВА

<p>Камара на независимите оценители в България</p> <p>Оценителска правоспособност                  земеделски земи и трайни насаждения                  Регистр. № 210100036 от 12.11.2010 год.                  Йорданка Лазарова</p>
--



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ: .....

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков  
(име, фамилия)

Съставена на 12.08.2024 г. в гр. Монтана  
Вх. рег. № 3335 12-08-2024  
Ак. Вписване на ЗСАТБ 120 г.  
Партидна книга: г. 121057  
И. Служб. № 10  
Д.Т. \_\_\_\_\_  
СЪДИ



АКТ № 7258  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7258

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.08.2024 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>48489.40.116</b> с площ <b>387.00</b> (триста осемдесет и седем) кв. м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: <b>за животновъдна ферма</b> . Категория на земята: нула.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище <b>гр. Монтана</b> , местност "Мало поле"-поземлен имот с идентификатор <b>48489.40.116</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. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 004116.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с идентификатори: 48489.40.649, 48489.40.120 и 48489.40.432.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1.57 (един и 0.57) лева, съгласно удостоверение №ДО002084/09.08.2024 г.



# ОБЩИНА МОНТАНА

## ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0002084/09.08.2024

### 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	48489.40.116	Категория X	387.00	1.57
			387.00	1.57

1.57 (един лев и петдесет и седем 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:Д0002084/09.08.2024  
За да послужи пред: д-я ос