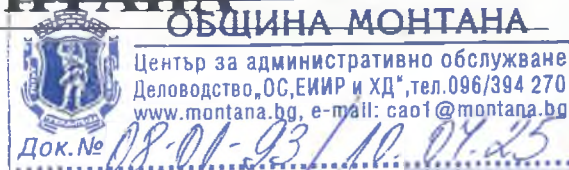


ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Златко Софрониев Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Продажба на поземлен имот – частна общинска собственост

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поземлен имот с идентификатор **48489.40.479** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **1819.00** (хиляда осемстотин и деветнадесет) кв. м, местност „Мало поле“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: трета, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7500/2025 г.

Данъчната оценка на имота е **387.72** (триста осемдесет и седем и 0.72) лева, съгласно удостоверение №ДО000788/18.03.2025 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 поземлен имот с идентификатор **48489.40.479** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **1819.00** (хиляда осемстотин и деветнадесет) кв. м, местност „Мало поле“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: трета, актуван с акт за частна общинска собственост №7500/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **11 820.00** (единадесет хиляди осемстотин 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:	ОБЩИНА МОНТАНА - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
Оценител:	инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100036 от 21.11.2010 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения
Вид имот	ПИ № 40.479

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

Документ за собственост:	АЧОС № 7500/21.03.2025 год., вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 10, том 4, Дв.вх. рег. № 1147 на 24.03.2025 г.
Кадастрален документ:	Скица № 15-441364 от 17.03.2025 г. на новообразуван имот № 40.479 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 checked="" type="checkbox"/> Бързо	<input type="checkbox"/> Стабилно	<input type="checkbox"/> Бавно
	Промяна на предназначение	<input checked="" type="checkbox"/> Малко вероятна	<input 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
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 type="checkbox"/> до 1 дека	<input checked="" type="checkbox"/> от 1 до 2 дека	<input type="checkbox"/> от 2 до 5 дека	<input type="checkbox"/> над 5 дека
	Начин на трайно ползване	<input checked="" type="checkbox"/> нива	<input type="checkbox"/> ливада	<input type="checkbox"/> лозе	<input 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 локализирани 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.

ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ИМОТА (предмет на оценка)	
Местоположение	на 30 м от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана - Видин и от регулацията на населеното място;
Площ на имота	1819 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/ № 7500 от 21.03.2025 год. на Община Монтана; * Скица № 15-441364 от 17.03.2025 г. на новообразуван имот № 40.479 от плана на новообразуваните имоти на местност "Мало Поле", издадена от община Монтана;
Състояние	обособен е като самостоятелен имот, в имота няма извършено строителство;
Комукации	има обслужващ път от северната и 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, 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>При оценката на имота с № 40.479 в землището на град Монтана, местност "Мало поле" са използвани следните информационни източници</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 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

<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"> • Подход на пазара; • Подход на дохода; • Подход на създаването; <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"> • 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; <p>За формиране на окончателното мнение за справедливата пазарна стойност за оценявания имот е използван метода:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Пазарен аналог /сравнителен метод/;</p>
<p>ОЦЕНКА НА СТОЙНОСТТА</p>

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ			
ИМОТ	Площ /м2/	Единична цена лв./м2	Оценка (лв.)
№ 40.479	1819,00	6,50	11 824
ОБЩО (Стойност Б) =			11 820

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 6 до 40.00 лв./м2. Прието е 6.50 лв./м2 след редукция за офертност и имайки предвид местоположението на имота и площта.

- Сравнение 1: Ферма в местността "Либията" с площ 530 кв.м. подходяща за отглеждане на животни. Продава се за 17 777лв. Или 33.54лв./кв.м. (парцел от 100 кв.м.в местност Либията срещу Птицекомбината, на около 400м. От главен път.
- Сравнение 2: Захранен с електричество. Продава се за 31 000лв. Или 40лв./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.

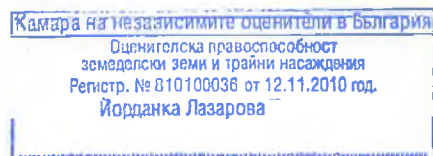
Крайната пазарна стойност на имот № 40.479 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози или 11 820 лева

<p>Крайна Пазарна Стойност =</p>	<p>11 820 лв.</p>	<p>единадесет хиляди осемстотин и двадесет лева</p>
---	--------------------------	--

Дата: 01.04.2025 год.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. И.ЛАЗАРОВА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко в Живков
 (име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: /

(име, фамилия)

АКТ № 7501
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7501



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.03.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 3 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост. Заповед №30/07.02.2006 г. на областен управител на област Монтана за землищата на гр. Монтана и с. Долна Вереница, община Монтана, изменена със заповеди №1985/21.09.2012 г., №802/30.04.2019 г. и №154/31.01.2020 г. на кмета на община Монтана.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот №670.657 с площ 2468.80 (две хиляди четиристотин шестдесет и осем и 0.80) кв. м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: лозе. Категория на земята: четвърта.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище с. Долна Вереница с ЕКАТТЕ 22040, община Монтана, местност "Парта"- поземлен имот №670.657 по плана на новообразуваните имоти, одобрен със заповед №30/07.02.2006 г. на областен управител на област Монтана за землищата на гр. Монтана и с. Долна Вереница, община Монтана, изменена със заповеди №1985/21.09.2012 г., №802/30.04.2019 г. и №154/31.01.2020 г. на кмета на община Монтана..
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с №№670.73, 670.77, 670.612, 670.395, 670.530, 670.647 и 670.656.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	658.58 (шестстотин петдесет и осем и 0.58) лева, съгласно удостоверение №ДО000805/20.03.2025 г.

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 Танкова – директор на дирекция ОС ... (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0000788/18.03.2025

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, №001

Адрес на имота:

гр. МОНТАНА, общ.МОНТАНА,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
МАЛО ПОЛЕ/Ниви	48489.40.479	Категория III	1819.00	387.72
			1819.00	387.72

387.72 (триста осемдесет и седем лева и седемдесет 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 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 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 вещи права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N: Д0000788/18.03.2025
За да послужи пред: община Монтана

Орган по приходите

/МОНТАНА МД.ИЦИНА





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-518663-28.03.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **48489.40.479**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Монтана**, общ. **Монтана**, обл. **Монтана**, 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: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Монтана**

Местност: **"МАЛО ПОЛЕ"**

Площ: **1819 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **3**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **004479**

Кадастрална координатна система **2005**



М 1 : 1000

Съседни: **48489.40.321, 48489.40.478, 48489.4.200, 48489.40.319**

Скица №15-518663-28.03.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-249965-28.03.2025 г.
Код за достъп: b20b839f948e

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Ваня Генкова*

Дата: *28.03.2025* Подпис:



Собственици по данни от КРНИ:

000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 10, том 4, рег. 1147 от 24.03.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Монтана

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: *Валя Генкова*
Дата: *28.03.2025г* Подпис: