

ОБЩИНА МОНТАНА

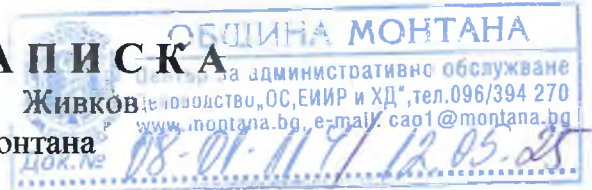
ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА

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 **48489.210.10** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **2589.00 (две хиляди петстотин осемдесет и девет) кв. м**, местност „Парта“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: лозе, категория на земята при неполивни условия: четвърта, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7507/2025 г.

Данъчната оценка на имота е **981.44 (деветстотин осемдесет и един и 0.44) лева**, съгласно удостоверение №ДО000986/09.04.2025 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 **48489.210.10** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **2589.00 (две хиляди петстотин осемдесет и девет) кв. м**, местност „Парта“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: лозе, категория на земята при неполивни условия: четвърта, актуван с акт за частна общинска собственост №7507/2025г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **16 310.00 (шестнадесет хиляди триста и десет) 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





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-635148-16.04.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **48489.210.10**

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: **няма данни**

Местност: **""ПАРТА""**

Площ: **2589 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

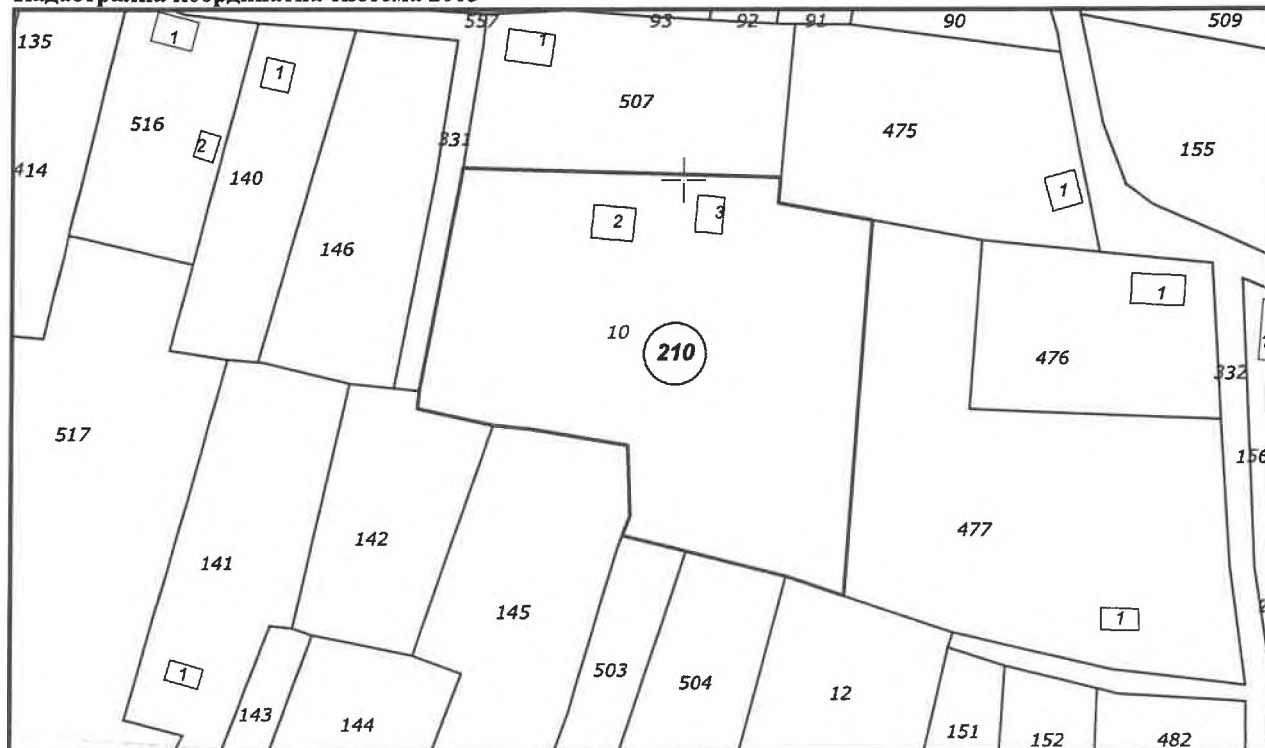
Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята при неполивни условия: **4**

Прекишен идентификатор: **48489.210.508**

Номер от предходен план: **021508**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: **48489.210.503, 48489.210.504, 48489.210.145, 48489.210.142, 48489.210.12, 48489.210.477, 48489.210.507, 48489.210.331, 48489.210.475**

Скица №15-635148-16.04.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-304808-16.04.2025 г.
Код за достъп: be80d002cef7

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Валъ Тенковъ</i>
Дата:	<i>17.04.2025г</i> Подпис: _____



Собственици по данни от КРНИ:

000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 142, том 4, рег. 1457 от 10.04.2025г., 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**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда **48489.210.508.2**: застроена площ **26 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Вилна сграда - еднофамилна**
2. Сграда **48489.210.508.3**: застроена площ **19 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Вилна сграда - еднофамилна**

Скица №15-635148-16.04.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-304808-16.04.2025 г.

Код за достъп: **be80d002cef7**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: *Валентина Генкова*
Дата: *17.04.2025* Подпис:

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
16.04.2025 09:04:06

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 № 210.10

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

Документ за собственост:	АЧОС № 7507/09.04.2025 год., вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 142, том 4, Дв.вх. рег. № 1457 на 10.04.2025 г.
Кадастрален документ:	Скица № 15-587373 от 09.04.2025 г. на новообразуван имот № 210.10 от плана на новообразуваните имоти на местност "Парта", 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 checked="" 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 type="checkbox"/> трета	<input checked="" type="checkbox"/> четвърта	<input type="checkbox"/> пета
	Площ	<input type="checkbox"/> до 1 дка	<input checked="" type="checkbox"/> от 1 до 3 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 checked="" type="checkbox"/> лозе	<input type="checkbox"/> друг вид тр.насажд.
	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"/> граничи с регулацията	<input checked="" type="checkbox"/> до 1 км	<input type="checkbox"/> над 1 до 3 км	<input type="checkbox"/> над 3 до 5 км
	Граничещ с път с трайна 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 Монтана-Чипровци-Видин. 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 260 м. от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана -Чипровци и 910 м. от регулацията на населеното място;
Площ на имота	2589.00 кв.м.
Категория	четвърта
Правен статут	Имотът е собственост на община Монтана по плана на новообразуваните имоти на местност "Парта", землище гр.Монтана по силата на: • АЧОС № 7507/09.04.2025 год., на Община Монтана • Скица № 15-587373 от 09.04.2025 г. на новообразуван имот № 210.10 от плана на новообразуваните имоти на местност "Парта", издадена от община Монтана;
Състояние	обособен е като самостоятелен имот, в имота има извършено строителство на две едноетажни сгради, които не са предмет на настоящата оценка;
Комукации	има обслужващ път от западната страна;
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 и площ;

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При оценката на имота с № 210.10 в землището на град Монтана, местност "Парта" са използвани следните информационни източници
<ul style="list-style-type: none"> • Информация от извършен оглед на място, който констатира фактичската 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 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.)
№ 210.10	2589,00	6,30	16 311
ОБЩО (Стойност Б) =			16 310

А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - коментари

Относно метода на пазарните аналози: Пазарните офертни цени на парцели в гр. Монтана, в района на оценявания варират от 8,00 до 15,00 лв./кв.м. Прието 6,30 лв./кв.м. след редукция с коефициенти за аналози, местоположението спрямо града и главна пътна артерия и площта на имота.

Парцел във вишна зона "Парта" с площ 1263 кв. м. Продава се за 11000 лв. или х 8,70 лв./кв.м.

Аналог № 1

Парцел находящ се "Под Веренишкото Бърдо" местността "ПАРТА" с площ от 2850 кв. м. Цена - 30 000 лева или х 10,50 лв./кв.м.

Аналог № 2

Парцел в местността "ПАРТА" над Веренишката бензиностанция. На 300м. от главният асфалтов път с площ - 1500 кв. м. Цена - 22 000 лева или х 14,66 лв.на кв.м.

Аналог № 3

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 свършенното 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 № 210.10 се определя на 100% от метода на Пазарните аналози или 16 310 лева

Крайна Пазарна Стойност =

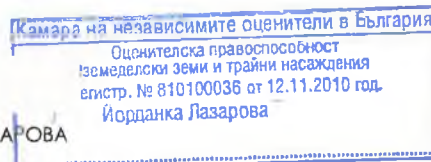
16 310 лв.

шестнадесет хиляди триста и десет лева

Дата: 16.04.2025год.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. Й. ЛАЗАРОВА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ:

(полномощен)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 7507

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7507

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.04.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 и чл. 59, ал. 2 от Закона за общинската собственост. Удостоверение №25-97988-25.03.2025 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, издадено от АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 48489.210.10 с площ 2589.00 (две хиляди петстотин осемдесет и девет) кв. м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: лозе. Категория на земята: четвърта.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище гр. Монтана , местност "Парта"-поземлен имот с идентификатор 48489.210.10 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: 48489.210.508. Номер по предходен план: 021508.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с идентификатори: 48489.210.503, 48489.210.504, 48489.210.145, 48489.210.142, 48489.210.12, 48489.210.477, 48489.210.507, 48489.210.331, 48489.210.475.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	981.44 (деветстотин осемдесет и един и 0.44) лева, съгласно удостоверение №ДО000986/09.04.2025 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №6533/06.01.2022 г.
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 <p style="text-align: right;">(Подпис)</p>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0000986/09.04.2025

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
ПАРТА/Трайни насаждения	48489.210.10	Категория IV	2589.00	981.44
			2589.00	981.44

981.44 (деветстотин осемдесет и един лева и четиридесет и четири 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 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 вещни 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: Д0000986/09.04.2025
За да послужи пред:

Орган по приходите .

/МИЛЕНА МЛ.ИЦИНА/



ПРОТОКОЛ

Днес 28.04.2025 г. представители на община Монтана в състав :

1. Валя . Генкова – гл. експерт „ЖН“;
2. Виктория Христова – мл. експерт в дирекция „ОС“;
3. Валери Рангелов – гл.специалист параграф 4 в дирекция „ОС“,

извършиха проверка и оглед на място на имот с идентификатор 48489.210.10 по плана на новообразуваните имоти на местност „Парта“, землище на гр. Монтана, във връзка с подадено заявление за закупуване на имота, който е частна общинска собственост.

При извършената проверка и оглед на място се установи, че при изработването и заснемането на плана, който е одобрен със заповед № 30 от 07.02.2006 г. на областния управител на област Монтана са заснети 2 /два/ броя сгради, които с течение на времето, поради тяхното нестопанисване в последните години са започнали да се рушат и подлежат на самосрутване.

На база извършената проверка и направените констатации, предложението е имот с идентификатор 48489.210.10 - частна общинска собственост да бъде обявен за продажба след Решение на Общински съвет гр. Монтана.

1
/В.Генкова/

2.....
/В. Христова/

3.....
/В.Александров/