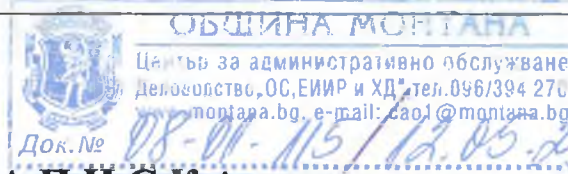


# ОБЩИНА МОНТАНА

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 **48489.40.631** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **1603.00 (хиляда шестстотин и три) кв.м**, местност „Мало поле“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за животновъдна ферма, категория на земята при неполивни условия: нула, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7508/2025 г.

Данъчната оценка на имота е **6.49 (шест и 0.49) лева**, съгласно удостоверение №ДО000995/09.04.2025 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 **48489.40.631** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **1603.00 (хиляда шестстотин и три) кв. м**, местност „Мало поле“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за животновъдна ферма, категория на земята при неполивни условия: нула, актуван с акт за частна общинска собственост №7508/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **9 780.00 (девет хиляди седемстотин и осемдесет) 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>
Оценителя:	<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 № 40.631</b>

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

Документ за собственост:	АЧОС № 7508/09.04.2025 год., вписан в Служба по вписвания гр. Монтана с № 143, том 4, Дв.вх. рег. № 1458 на 10.04.2025 г.
Кадастрален документ:	Скица № 15-586217 от 08.04.2025 г. на новообразуван имот № 40.631 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"/> Свръхпредл.	
	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
	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 checked="" type="checkbox"/> нула	<input type="checkbox"/> първа	<input type="checkbox"/> втора	<input type="checkbox"/> трета
	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 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		
	Посивност	<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 инженерно инфраструктура /ел. захранване, ВиК, телефонизация, полски пътища/, с осигурен обществен автобусен транспорт.

<b>ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ИМОТА (предмет на оценка)</b>	
Местоположение	на 545 м от републиканската пътна мрежа, главен път Монтана - Видин и от регулацията на населеното място;
Площ на имота	1603 кв.м.
Категория	нула
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/ № 7508 от 09.04.2025 год. на Община Монтана; • Скица № 15-586217 от 08.04.2025 г. на новообразуван имот № 40.631 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 северозападната 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
увеличавачи стойността показатели:	*местоположение *обособен самостоятелен имот

**ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ**

<p><b>При оценката на имота с № 40.631 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 всеки 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>• икономическата ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара на недвижими имоти;</li> <li>• характера и спецификата на конкретния имот;</li> <li>• начинът на неговата 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>

<b>А. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ</b>			
ИМОТ	Площ /м2/	Единична цена	Оценка (лв.)
№ 40.631	1 603,00	6,10	9 778
<b>ОБЩО (Стойност Б) =</b>			<b>9 780</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 9 до 40.00 лв./м2. Прието е 6.10 лв./м2 след редукия за офертност и имайки предвид местоположението на имота и площта.

- Сравнение 1: Парцел в района на бившата камгарна фабрика с площ 3000 кв.м. Продава се за 35000лв. Или 12.00лв./кв.м. Парцел от 700 кв.м.в местност Либица срещу Птишекомбината, на около 400м. От главен път. Захранен с електричество.Продава се за 31 000лв. Или 40лв./кв.м.
- Сравнение 2: Парцел с площ 2818 кв.м. на първа линия на изхода на град Монтана. Продава се за 35 000лв. Или 12.00лв./кв.м.
- Сравнение 3: Парцел с площ 2818 кв.м. на първа линия на изхода на град Монтана. Продава се за 35 000лв. Или 12.00лв./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 съвършеното 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 вждания;
- 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.

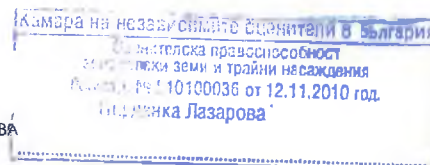
Крайната пазарна стойност на имот № 40.631 се определя на 100% от метода на пазарните аналози на  
 9 780 лева

<p><b>Крайна Пазарна Стойност =</b></p>	<p><b>9 780 лв.</b></p>	<p><b>девет хиляди седемстотин и осемдесет лева</b></p>
---	-------------------------	---

Дата: 16.04.2025 год.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. Й.ЛАЗАРОВА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Общинска администрация гр. Монтана  
ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ: .....

(подпис)



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков  
(име, фамилия)

Акту № 143 том 4 /дело № 20 23  
Вписване по ЗС/ПВ стр.  
Имотна партида 163823  
Служба по вписванията:  
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:



АКТ № 7508  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7508

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.04.2025 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, изменена със заповед №2806/07.11.2013 г. на кмета на община Монтана.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор <b>48489.40.631</b> с площ <b>1603.00</b> (хиляда шестстотин и три) кв. м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: за <b>животновъден комплекс</b> . Категория на земята: нула.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище гр. Монтана, местност "Мало поле" - поземлен имот с идентификатор <b>48489.40.631</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: 004631.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север – изток – юг - запад: поземлени имоти с идентификатори: 48489.40.632, 48489.40.545, 48489.40.635, 48489.40.221, 48489.40.137, 48489.40.551, 48489.40.546, 48489.40.548.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6.49 (шест и 0.49) лева, съгласно удостоверение №ДО0000995/09.04.2025 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                      .....                      ... <p style="text-align: right;">(Подпис)</p>	
<b>11. ЗАБЕЛЕЖКИ:</b>	



# ОБЩИНА МОНТАНА

## ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0000995/09.04.2025

### 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
МАЛО ПОЛЕ/Пасища	48489.40.631	Категория X	1603.00	6.49
			1603.00	6.49

6.49 (шест лева и четиридесет и девет 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 ипотeka 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: Д0000995/09.04.2025  
За да послужи пред: ОБЩИНА МОНТАНА

Орган по приходите .....  
/МИЛЕНА ИШИНА/