

ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Златко С. Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Продажба на поземлен имот – частна общинска собственост

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поземлен имот с идентификатор **67043.503.298** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Славотин, община Монтана, с площ **1238.00 (хиляда двеста тридесет и осем) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), с адрес: община Монтана, с. Славотин, ул. „Четиринадесет“, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) V, кв. 150 по действащия подробен устройствен план на с. Славотин, община Монтана, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7532/2025 г.

Данъчната оценка е **2 466.10 (две хиляди четиристотин шестдесет и шест и 0.10) лева**, съгласно удостоверение №ДО001164/28.04.2025 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 **67043.503.298** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Славотин, община Монтана, с площ **1238.00 (хиляда двеста тридесет и осем) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), с адрес: община Монтана, с. Славотин, ул. „Четиринадесет“, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) V, кв. 150 по действащия подробен устройствен план на с. Славотин, община Монтана, актуван с акт за частна общинска собственост №7532/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **11 330.00 (единадесет хиляди триста и тридесет) лева**, без ДДС, изготвена от оценител отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

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

ЗЛАТКО ЖИВКОЕ

Кмет на община Монтана





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-795310-16.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **67043.503.298**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Славотин, общ. Монтана, обл. Монтана, одобрени със Заповед №РД-18-164 /21.09.2022 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: с. Славотин, п.к. 3451, ул. **ЧЕТИРИНАДЕСЕТ**

Площ: **1238 кв.м**

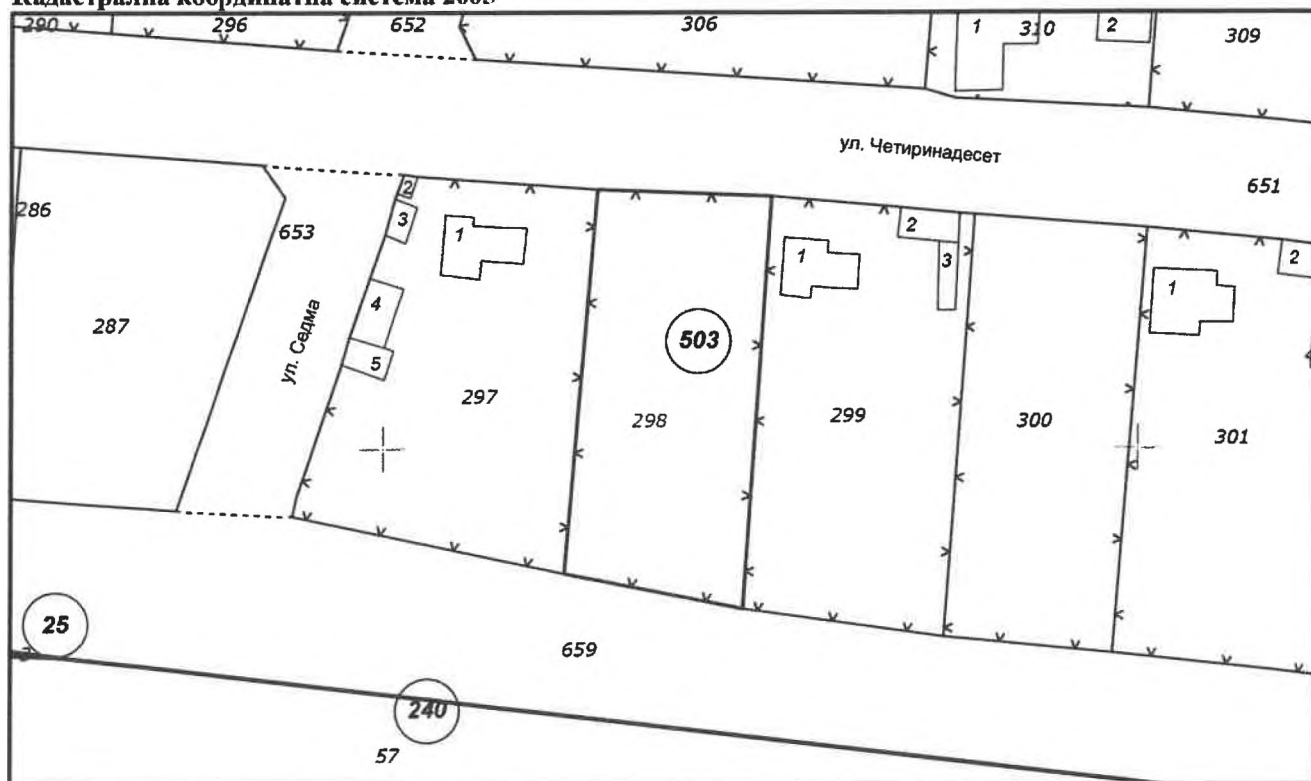
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: квартал: **150**, парцел: **V**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 67043.503.299, 67043.503.651, 67043.503.297, 67043.503.659

Собственици по данни от КРНИ:
000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Скица №15-795310-16.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-382762-16.05.2025 г.
Код за достъп: c1f29a3b233d

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Валя Тенкова</i>
Дата:	<i>16.05.2025</i> Подпис:



Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 174, том 5, рег. 1914 от 12.05.2025г., вписан в
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА МОНТАНА

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Скани №15-795310-16.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-382762-16.05.2025 г.
Код за достъп: c1f29a3b233d

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Валерия Тенкова</i>
Дата:	<i>16.05.2025</i> Подпис:

CN=eng. Georgi Geor
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
16.05.2025 16:10:36



Служба по вписванията гр. Монтана

Вх. рег. № 1914 12-05-2025 г.

Акт № 144 том 5 / дело № 120 г.

Пазарен лист № 164070

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)

Вписване по ЗСПЗ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 7532

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II-II

Досие 7532

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.05.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56 , ал .1 и чл. 59, ал. 1 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 67043.503.298 с площ 1238.00 (хиляда двеста тридесет и осем) кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м) , който по действащия подробен устройствен план представлява урегулиран поземлен имот (УПИ) V, кв. 150.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Славотин , община Монтана, ул. „Четиринадесет“ - поземлен имот с идентификатор 67043.503.298 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Славотин, одобрени със заповед №РД-18-164/21.09.2022 г. на изпълнителния директор на АГКК. Предходен идентификатор: няма. Номер по предходен план: квартал: 150, парцел: V.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - поземлен имот с идентификатор: 67043.503.651; Изток - поземлен имот с идентификатор: 67043.503.299; Юг - поземлен имот с идентификатор: 67043.503.659; Запад - поземлен имот с идентификатор: 67043.503.297.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2466.10 (две хиляди четиристотин шестдесет и шест и 0.10) лева, съгласно удостоверение №ДО001164/28.04.2025 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №475/29.08.2001 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 I а Танкова– директор на дирекция ОС (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Възложител: ОБЩИНА МОНТАНА

Обект: ПИ с идентификатор 67043.503.298,
площ 1 238 кв.м. в с. СЛАВОТИН
община Монтана

Цел на оценката: ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ
НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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

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.

май, 2025 год.
Монтана

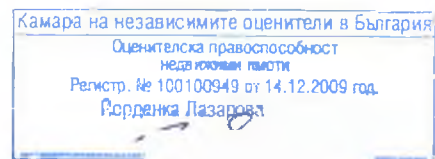
РЕЗЮМЕ на ДОКЛАДА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	ОБЩИНА МОНТАНА
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100949 от 14.12.2009 г. за оценка на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:	21.05.2025 год.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	шест месеца
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	1.95583 лв за 1 €

Собственик:	ОБЩИНА МОНТАНА
Обект на оценка:	ПИ с идентификатор 67043.503.298
Площ на имота:	1 238 кв.м.
Местонахождение:	село Славотин

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	Лева	EUR
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 67043.503.298, с площ от 1 238 кв.м. в с. Славотин, община Монтана	11 330 /единедесет хиляди триста и тридесет лева/ без ДДС	5 793

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.



Монтана
21.05.2025 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 за частна общинска собственост № 7532 от 12.05.2025 г., вписан в Служба по вписванията с № 174, том 5, вх.рег. № 1914 на 12.05.2025 г.;
- Скица № 15-650505-22.04.2025 г. на поземления имот с идентификатор № 67043.503.298, издадена от СГКК- град Монтана;

II. ОБЩИ ДАННИ

1. Обект на оценка: Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор № 67043.503.298 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Славотин, одобрени със Заповед № РД-18-164 от 21.09.2022 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Няма данни за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот. Урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/, с площ от 1 238 кв.м.

2. Правен статут:

- **Собственик:** Община Монтана
- **Документ за собственост:** Акт за частна общинска собственост № 7532 от 12.05.2025 г., вписан в Служба по вписванията с № 174, том 5, вх.рег. № 1914 на 12.05.2025 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: 21.05.2025 год.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

1. Местонахождение на имота

Районът на местонахождение е при 43.552450 северна ширина и 23.071042 източна дължина, в землището на село Славотин, община Монтана, в северозападната част, в края на селото и на регулацията и източно от главния път Монтана - Видин, минаващ през селото.



Разположение



Поземленият имот е с идентификатор 67043.503.298 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Славотин, одобрени със Заповед № РД-18-164 от 21.09.2022 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Няма данни за последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот. Характеризира се с много добра транспортна достъпност, с възможности за бърза комуникация към центъра на селото и изхода до главния път за Монтана и Видин.

2. Състояние на имота

Поземленият имот е с площ 1 238 кв.м., урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за ниско застрояване /до 10 м/. Няма данни за сгради, и за носители на други вещни права по данни на КРНИ. Имота е с правилна форма, ограден е от съседните имоти, които са застроени и обитаеми. Граничи с пътна настилка от юг и застроени поземлени имоти от север, изток и запад, собственост на физически лица.

Местоположението предполага развиване на стопанска дейност. Имотът е с много добра транспортна достъпност, няма извършено строителство. За нуждите на оценката се ползва площ на имота от 1 238 кв.м. При предоставяне на допълнителна информация относно площта и границите на имота, 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 е използван Сравнителния метод.

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД - Пазарен подход

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Основава се на ползване информация за офертни предложения или осъществени сделки за продажба на поземлени имоти на територията на град Монтана и в района на оценявания. За определяне пазарната стойност по този метод, са използвани офертни предложения за сходни имоти с подобно местоположение от специализираните сайтове за недвижими имоти и собствена, налична информация. Сравняват се факторите, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно: предназначение на сравняваните обекти, местоположение на обекта, времето на осъществяване на сделките, специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти. Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 м² за съответния обект по отношение на сравнявания.

V. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА И РЕЗУЛТАТИТЕ

Крайната оценка се базира на актуално проучване на местните пазарни условия, позоваване на надеждни пазарни свидетелства и на преобладаващото /адекватно/ експертно мнение за тенденциите в развитието им за периода на валидност /пазарна адекватност/ на оценката. Силно е ограничен пазара на подобни имоти. В землището на с. Славотин е намерена само една оферта за продажба на парцел, който е необитаем, обрасъл с дървета и храсти, без ток и вода. Използвани са подходящи оферти за продажба и в селата Долна Вереница и Крапчене. На използваните аналози са приложени корекции, при които разликите в сравняваните обекти, отразяващи степента на качествените и количествени отклонения от сравнявания обект, се привеждат в съответствие – Таблица 1.

В хода на реализацията на оценката са взето в предвид следното:

- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот;
- Оценката е съобразена с предназначението си, като в максимална степен защитава интересите на собственика, без да ограничава конкуренцията в предстоящата реализация;
- Имотът се оценява от позицията на неговата бъдеща дейност, изхождайки от принципа за 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;
- В процеса на оценяването са прилагани методи и подходи, утвърдени в оценителската практика у нас, с оглед получаване на стабилни и достоверни резултати;

VI. КРАЙНА ОЦЕНКА

Пазарна стойност на оценявания поземлен имот е определена на база използвания метод и след анализ на индикациите за търсене и отчитане на всички факти – местоположение, състояние, достъп, площ и други обстоятелства, станали достояние в процеса на оценката:

Крайната пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 67043.503.298, представляващ урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за ниско застрояване /до 10 м/, с площ от **1 238 кв.м.**, находящ се в землището на село Славотин, община Монтана, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или на **11 330 лева** /единадесет хиляди триста и тридесет лева/
без ДДС

- ПРИЛОЖЕНИЕ:
- Таблица 1
 - Акт за частна общинска собственост
 - Скица
 - Сертификат

МОНТАНА
21.05.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й. Лазарова/

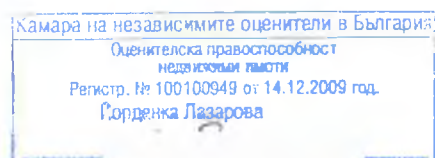


Таблица 1

**Определяне на пазарната стойност
/парцели/**

Корекционни коефициенти:
К оф. – за оферта; Км – за местоположение;
Кф - размер, лице; Кус – устройствен статут;
Кинф. – инфраструктурна обезпеченост
К тех. – техническо състояние

Имот – ПИ 70113.18-19 в село Славотин, с площ от 1 238 кв.м.	Площ кв.м.	лв./кв.м.	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст лв./кв.м
<p>Парцел с площ от 2 200 кв.м. в регулацията на с. Славотин, без ток и вода. След като бъде почистено мястото ще получат над 10 куб.м дърва. След това мястото ще бъде подходящо за градина с овошки. Почвата е плодородна. Има геран, който може да се използва за поливане. За 5 000 лв. х 2,27 лв./кв.м. https://www.imot.bg/obiava-1r162741177592701-prodava-partsel-oblast-montana-s-slavotin, коригирана на 03.05.2025 г.</p>	2200	2,27	0,90	1	0,95	1	1,70	1,80	5,94
<p>Парцел в регулацията на с. Долна Вереница. Площ от 2600 кв.м. Правилна форма при размери 35-40 м. х 70 м. Имотът е с лице на асфалтирана улица. Подходящ за строителство на къща. Съседните имоти са обитавани. Електричество и вода има на улицата пред имота. https://www.imot.bg/pcai/imot.cgi?act=5&adv=1r171757912978780, коригирана на 22.04.2025 г.</p>	2600	13,85	0,90	1	0,90	1	1	1	11,22
<p>Продава се незастроен УПИ от 1 400 кв.м., находящ се в началото на с. Крапчене. Подходящ за строителство на къща, вила и др. дейности. Безпроблемно захранване с питейна вода и ел. ток/до момента не е захранен, защото не е ползван/.. https://www.imot.bg/pcai/imot.cgi?act=5&adv=1r171265404984985, коригирана на 18.03.2025 г.</p>	1400	11,43	0,90	1	1	1	1	1	10,29
Пазарна стойност:									9,15



ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0001164/28.04.2025

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:

/ с. СЛАВОТИН общ. МОНТАНА идентификатор адрес: идентификатор:
67043.503.298 УПИ No: 5 Квартал: 150 площ земя: 1238.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
10	Земя	67043.503.298
Описание:		
Общо кв./м.		
1238.00		

Данъчна оценка към дата: 28.04.2025

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2466.10
/две хиляди четиристотин шестдесет и шест лева и десет стотинки/
За собственика: 2466.10
/две хиляди четиристотин шестдесет и шест лева и десет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
10	Земя	1.0000	2466.10	2466.10	1238.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2025, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че имотът е деклариран с декларация вх.№Д0001164 от дата 28.04.2025 в собственост/съсобственост от:

О/Земя

Вид ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял ДО за ДЗЛ
СОБ 000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000 2466.10

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: 000320872
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни 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:ДО001164/28.04.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред

Орган по приходите .

/МИЛЕНА

ИЛИНА

