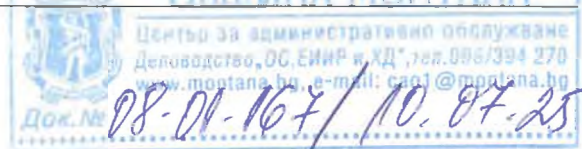


# ОБЩИНА МОНТАНА

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 **03201.501.46** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Безденица, община Монтана, с площ **981.00 (деветстотин осемдесет и един) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), с адрес: община Монтана, с. Безденица, ул. „Георги Димитров“ №40, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) IV, кв. 19 по действащия регулационен план на с. Безденица, община Монтана, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7546/2025 г.

Данъчната оценка е **2 236.70 (две хиляди двеста тридесет и шест и 0.70) лева**, съгласно удостоверение №ДО001236/07.07.2025 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 **03201.501.46** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Безденица, община Монтана, с площ **981.00 (деветстотин осемдесет и един) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), с адрес: община Монтана, с. Безденица, ул. „Георги Димитров“ №40, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) IV, кв. 19 по действащия регулационен план на с. Безденица, община Монтана, актуван с акт за частна общинска собственост №7546/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

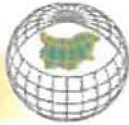
2. Определя пазарната оценка **8 630.00 (осем хиляди шестстотин и тридесет) лева, без ДДС**, изготвена от оценител отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

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

**ЗЛАТКО ЖИВКОВ**  
Кмет на община Монтана







Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 116, том 6, рег. 2190 от 27.05.2025г., 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 03201.501.46.4: застроена площ 21 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда
2. Сграда 03201.501.46.2: застроена площ 39 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда
3. Сграда 03201.501.46.3: застроена площ 35 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда
4. Сграда 03201.501.46.1: застроена площ 79 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Валя Генкова*

Дата: *02.06.2025 г.* Подпис: \_\_\_\_\_

Скица №15-892829-02.06.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-423671-02.06.2025 г.

Код за достъп: 18d719de5001

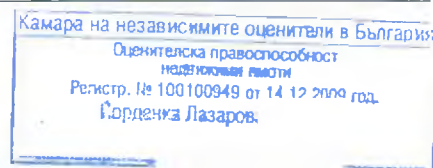
## РЕЗЮМЕ на ДОКЛАДА

<b>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</b>	<b>ОБЩИНА МОНТАНА</b>
<b>ИЗПЪЛНИТЕЛ:</b>	инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100949 от 14.12.2009 г. за оценка на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
<b>ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:</b>	<b>06.06.2025год.</b>
<b>ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:</b>	шест месеца
<b>ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €</b>	<b>1.95583 лв за 1 €</b>

<b>Собственик:</b>	<b>ОБЩИНА МОНТАНА</b>
<b>Обект на оценка:</b>	<b>ПИ с идентификатор 03201.501.46</b>
<b>Площ на имота:</b>	<b>981 кв.м.</b>
<b>Местонахождение:</b>	<b>село Безденица</b>

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА</b>	<b>Лева</b>	<b>EUR</b>
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 03201.501.46, с площ от 981 кв.м.в с. Безденица, община Монтана</b>	<b>8 630</b> <i>/осем хиляди шестстотин и тридесет лева/ без ДДС</i>	<b>4 412</b>

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  
06.06.2025 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 фактическата и физическа наличност на оценявания поземлен имот и неговото конкретно състояние;
- Характеристиките са установени от предоставените документи за собственост;
- Акт за частна общинска собственост № 7546 от 27.05.2025 г., вписан в Служба по вписванията с № 116, том 6, вх.рег. № 2190 на 27.05.2025 г.;
- Скица № 15-892829-02.06.2025 г. на поземления имот с идентификатор № 03201.501.46, издадена от СГКК- град Монтана;

### II. ОБЩИ ДАННИ

**1. Обект на оценка:** Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор 03201.501.46 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Безденица, одобрени със Заповед № РД-18-166 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 981 кв.м.

#### 2. Правен статут:

- **Собственик:** Община Монтана
- **Документ за собственост:** Акт за частна общинска собственост № 7546 от 27.05.2025 г., вписан в Служба по вписванията с № 116, том 6, вх.рег. № 2190 на 27.05.2025 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:** 06.06.2025 год.

### III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

#### 1. Местонахождение на имота

Районът на местонахождение е при 43.551299 северна ширина и 23.191150 източна дължина, в землището на село Безденица, община Монтана, в близост до центъра на селото, на главна улица.



Разположение



Поземленият имот е с идентификтор 03201.501.46 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Безденица, одобрени със Заповед № РД-18-166 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 изходната част, до главния път за Монтана и Лом.

## **2. Състояние на имота**

Поземленият имот е с площ 981 кв.м., урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за ниско застрояване /до 10 м/. Има данни за изградени едноетажни сгради, три селскостопански и една жилищна, еднофамилна, които не са предмет на настоящата оценка. За имота няма данни за идеални части и за носители на вещни и други права по данни на КРНИ. Имота е с правилна форма, ограден е, граничи със застроени поземлени имоти, собственост на физически лица.

Местоположението предполага развиване на стопанска дейност. Имотът е с много добра транспортна достъпност. За нуждите на оценката се ползва площ на имота от 981 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;
- 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 м<sup>2</sup> 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. Безденица не е намерена нито една оферта за продажба на парцел. 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.

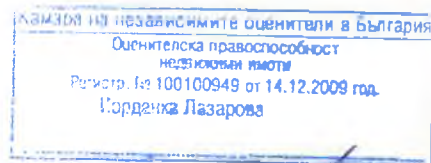
В хода на реализацията на оценката са взети в предвид моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в населеното място и в конкретния район на оценявания имот; Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот;

Оценката е съобразена с предназначението си, като в максимална степен защитава интересите на собственика, без да ограничава конкуренцията в предстоящата реализация, оценява се 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.

## 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 имота с идентификатор 03201.501.46, представляващ урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за ниско застрояване /до 10 м/, **с площ от 981 кв.м.**, в землището на с. Безденица, определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или **на 8 630 лева /осем хиляди шестстотин и тридесет лева/ без ДДС**

ПРИЛОЖЕНИЕ: - Таблица 1  
- Акт за собственост и скица  
- Сертификат



МОНТАНА  
06.06.2025 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

ПИ 03201.501.46 в село Безденица, с площ от 981 кв.м.	Площ кв.м.	лв./кв.м.	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст лв./кв.м
УПИ в с. Крапчене за жилищно строителство до 10 м. на ТОП МЯСТО, близо до главен път! Площ- 1200 кв.м., в близост ТОК и ВОДА! ПОДХОДЯЩ за фамилна къща, малък хотел (къща за гости)! За 10 000 Е x 8,33 Е/кв.м. – 16,29 лв./кв.м. <a href="https://www.imot.bg/obiava-1r171981874845053-prodava-partsel-oblast-montana-s-krapchene">https://www.imot.bg/obiava-1r171981874845053-prodava-partsel-oblast-montana-s-krapchene</a> . коригирана на 08.05.2025 г.	1200	16,29	0,90	0,90	0,90	0,90	1	1	<b>10,68</b>
Парцел в регулацията на с. Долна Вереница. Площ от 2600 кв.м. Правилна форма при размери 35-40 м. x 70 м. Имотът е с лице на асфалтирана улица. Подходящ за строителство на къща. Съседните имоти са обитаеми. Електричество и вода има на улицата пред имота. <a href="https://www.imot.bg/pcai/imo_t.cgi?act=5&amp;adv=1r171757912978780">https://www.imot.bg/pcai/imo_t.cgi?act=5&amp;adv=1r171757912978780</a> . коригирана на 20.05.2025 г.	2600	13,85	0,90	0,90	0,70	1	1	1	<b>7,85</b>
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/.. <a href="https://www.imot.bg/pcai/imo_t.cgi?act=5&amp;adv=1r171265404984985">https://www.imot.bg/pcai/imo_t.cgi?act=5&amp;adv=1r171265404984985</a> . коригирана на 07.05.2025 г.	1400	11,43	0,90	0,90	0,85	1	1	1	<b>7,87</b>
<b>Пазарна стойност:</b>									<b>8,80</b>



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)

2190 / 27-05-2025  
/ дело № /20 г.  
Народна книга: том стр.  
и Вписване по ЗСПВ 164267  
д.т.  
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 7546  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7546

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.05.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост; §42 от ПЗР към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост. Удостоверение №ДС-26-289/21.05.2025 г. на Областен управител на област Монтана.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор <b>03201.501.46</b> с площ <b>981.00</b> (деветстотин осемдесет и един) кв. м. трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: <b>ниско застрояване (до 10 м)</b> , който представлява урегулиран поземлен имот (УПИ) IV, кв. 19 по действащия регулационен план на с. Безденица, общ. Монтана.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Безденица, общ. Монтана, ул. "Георги Димитров" №40 - поземлен имот с идентификатор <b>03201.501.46</b> по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Безденица, общ. Монтана, одобрени със <b>Продължение в раздел 11:</b>
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север-поземлени имоти с идентификатори: <b>03201.501.48</b> и <b>03201.501.47</b> ; Изток-поземлени имоти с идентификатори: <b>67667.501.48</b> , <b>03201.501.45</b> и <b>03201.501.44</b> ; Юг-поземлен имот с идентификатор <b>03201.501.311</b> ; Запад-поземлени имоти с идентификатори: <b>03201.501.311</b> и <b>03201.501.47</b> .
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2236.70 (две хиляди двеста тридесет и шест и 0.70) лева, съгласно удостоверение №ДО001236/09.05.2025 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                        Ганкова – директор на дирекция ОС <span style="float: right;">(Подпис)</span>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: <b>Продължение от раздел 4 местонахождение на имота:</b> Заповед №РД-18-166/21.09.2022 г. на изпълнителния директор на АГКК. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 46, квартал: 19, парцел: IV.	



# ОБЩИНА МОНТАНА

## Дирекция 'Местни Данъци и Такси'

Изх. N: Д0001236/07.07.2025

### 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. БЕЗДЕНИЦА общ. МОНТАНА идентификатор адрес: идентификатор:  
03201.501.46 УПИ No: 4 Квартал: 19 площ земя: 981.00кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	03201.501.46
Описание:		
	Общо кв./м.	
	981.00	

Данъчна оценка към дата: 07.07.2025

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:  
за целия имот: 2236.70  
/две хиляди двеста тридесет и шест лева и седемдесет стотинки/  
За собственика: 2236.70  
/две хиляди двеста тридесет и шест лева и седемдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	2236.70	2236.70	981.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2025, 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.№Д0001236 от дата 09.05.2025 в собственост/съсобственост от:

О/Земя

Вид/ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000320872 ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	2236.70

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: Д0001236/09.05.2025

Настоящото се издава за да послужи г

Орган по приходите

