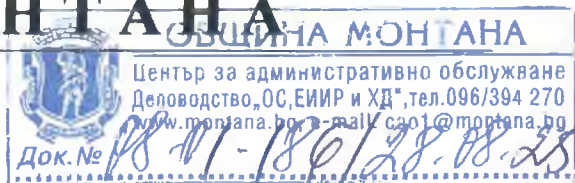


ОБЩИНА МОНТАНА

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 **48489.5.272** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана с площ **15496.00 (петнадесет хиляди четиристотин деветдесет и шест) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, адрес: град Монтана, ул. „Диана“ №33-А, който по действащия подробен устройствен план на гр. Монтана представлява урегулиран поземлен имот (УПИ) XXXVIII, кв. 5 с конкретно предназначение „за производствено – складова дейност“, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №5861/2019 г.

Данъчната оценка е **220 353.10 (двеста и двадесет хиляди триста петдесет и три и 0.10) лева**, съгласно удостоверение №ДО002058/12.08.2025 г. на дирекция „Местни данъци и такси“ 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 **48489.5.272** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана с площ **15496.00 (петнадесет хиляди четиристотин деветдесет и шест) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, адрес: град Монтана, ул. „Диана“ №33-А, който по действащия подробен устройствен план на гр. Монтана представлява урегулиран поземлен имот (УПИ) XXXVIII, кв. 5 с конкретно предназначение „за производствено – складова дейност“, актуван с акт за частна общинска собственост №5861/2019 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **251 500.00 (двеста петдесет и една хиляди и петстотин) 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





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1219954-23.07.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 48489.5.272

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: **Заповед №18-4459-25.04.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - МОНТАНА**

Адрес на поземления имот: гр. **Монтана**, ул. "**ДИАНА**" №33-А

Площ: **15496 кв.м**

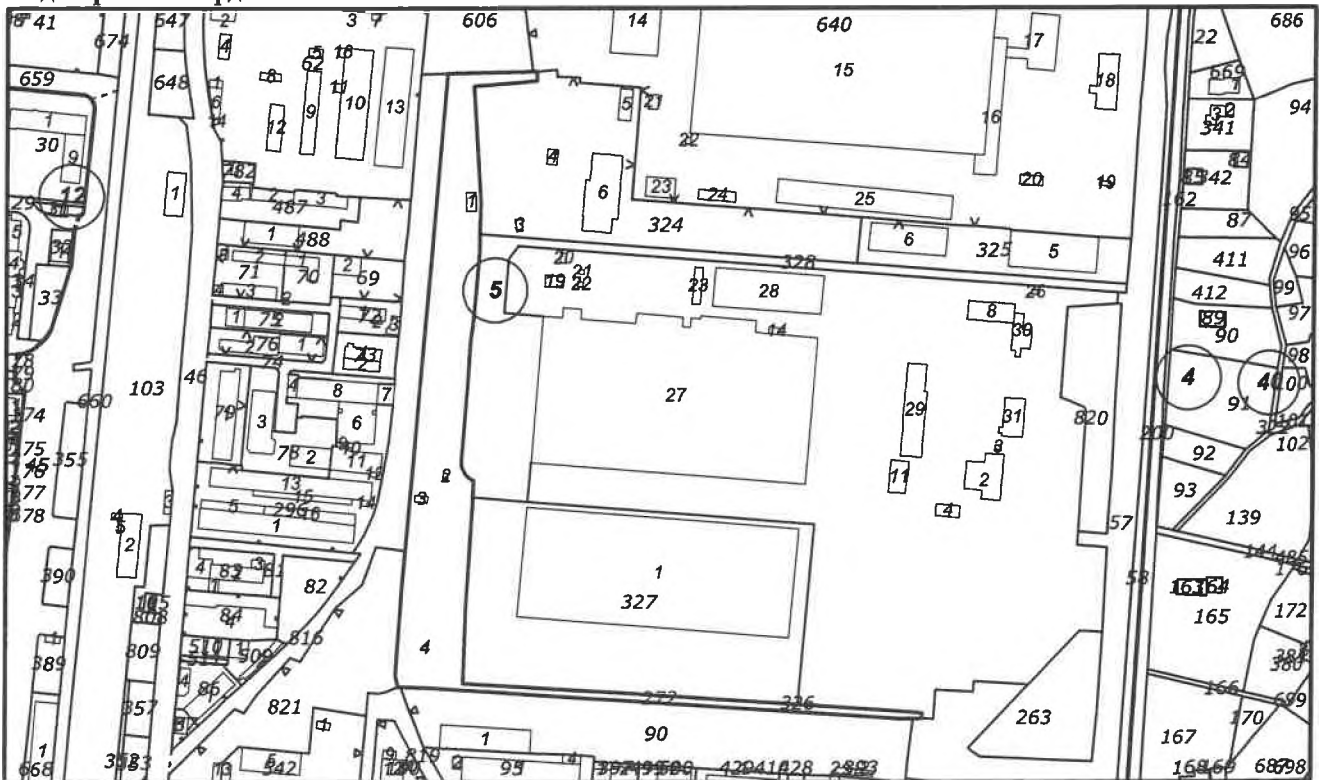
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид производствен, складов обект**

Преишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 5, парцел: XXXVIII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседни: 48489.5.640, 48489.5.90, 48489.5.606, 48489.5.816, 48489.5.819, 48489.5.57, 48489.5.821, 48489.5.326, 48489.5.327, 48489.5.328, 48489.5.324

Собственици по данни от КРНИ

Скица №15-1219954-23.07.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-576898-23.07.2025 г.
Код за достъп: 2e37dba19e0d

ОРИГИНАЛ С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ
ИМЕ И ФАМИЛИЯ: *Леополд Ташев*
Дата: *23.07.2025* Подпис:



000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 48, том 6, рег. 2050 от 21.05.2019г., 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 48489.5.272.3: застроена площ 35 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Сграда за енергопроизводство**
2. Сграда 48489.5.272.4: застроена площ 10 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Промишлена сграда**
3. Сграда 48489.5.272.2: застроена площ 12 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Промишлена сграда**
4. Сграда 48489.5.272.1: застроена площ 79 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Промишлена сграда**

Скица №15-1219954-23.07.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-576898-23.07.2025 г.
Код за достъп: 2e37dba19e0d

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Стефан Георгиев
Дата:	23.07.2025
Подпис:	

Стефан Георгиев
Cartography and Cadastre Agency
14:07:03



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЛАСТ МОНТАНА

Въведен № 2050 / 21-052019 г.
 Том 6 / дело № 70 г.
 Партидна книга/том _____ стр. _____
 Вписване по ЗК/ПВ / 133410
 д.т. _____
 Служба _____

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)



АКТ № 5861

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 5861

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.05.2019 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 48489.5.272 и площ 15496.00 (петнадесет хиляди четиристотин деветдесет и шест) кв.м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, който по действащия подробен устройствен план е УПИ XXXVIII в кв. 5 с конкретно предназначение "за производствено-складова дейност".
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Монтана , ул. "Диана" №33-А - поземлен имот с идентификатор 48489.5.272 по КККР на гр. Монтана, одобрени със заповед №РД-18-29/05.04.2006 г. на изпълнителния директор на АК, изменени със заповед №18-4459/25.04.2019 г. на началника на СГКК - Монтана.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север-поземлени имоти с идентификатори 48489.5.606, 48489.5.640, 48489.5.328, 48489.5.327 и 48489.5.326; Изток-п. имоти с идентификатори 48489.5.324, 48489.5.328, 48489.5.327 и 48489.5.326; Юг-поземлени имоти с идентификатори 48489.5.605, 48489.5.90 и 48489.5.57; Запад-п. имот с идентификатор 48489.5.605.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	220353.10 (двеста и двадесет хиляди триста петдесет и три и 0.10) лева, съгласно удостоверение № ДО001300/14.05.2019 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. АКТΟΣЪСТАВИТЕЛ: инж. Дафина Иванова – главен експерт ОС <div style="text-align: right;">(Подпис)</div>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА МОНТАНА

Дирекция "Местни Данъци и Такси"

Изх. N: Д0002058/12.08.2025

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 ВУЛСТАТ 000320872

Адрес за кореспонденция:

гр. МОНТАНА, общ.МОНТАНА, ул. ИЗВОРА, №001

Адрес на имота:

ул. ДИАНА №033А / гр. МОНТАНА общ. МОНТАНА идентификатор адрес:
идентификатор: 48489.5.272 площ земя: 15496.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
10	Земя	48489.5.272
Описание:		
Общо кв./м.		
15496.00		

Данъчна оценка към дата: 12.08.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 220353.10
/двеста и двадесет хиляди триста петдесет и три лева и десет стотинки/
За собственика: 220353.10
/двеста и двадесет хиляди триста петдесет и три лева и десет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
10	Земя	1.0000	220353.10	220353.10	15496.00

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.№ДК14001278 от дата 14.05.2019 в собственост/съсобственост от:

О/Земя

Вид ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял ДО за ДЗЛ
СОБ 000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000 220353.10

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: 0003208724390018
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:Д0002058/12.08.2025

Настоящото се издава

МОНТАНА

Орган по приходите

/МИЛЕНА

ИЦИНА



ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Възложител: ОБЩИНА МОНТАНА

Обект: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор
48489.5.272, ул. Диана № 33 А
в град 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.

август, 2025 год.
Монтана

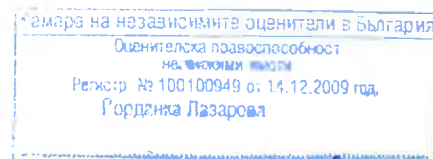
РЕЗЮМЕ на доклада

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:	07.08.2025 год.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	шест месеца
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	1.95583 лв за 1 €

Собственик	ОБЩИНА МОНТАНА
Обект на оценката:	Поземлен имот с идентификтор 48489.5.272
Местонахождение:	град Монтана, ул. „Диана“ № 33 А
Площ на имота:	15 496 кв.м.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 48489.5.272 по КК и КР на гр. Монтана, с площ от 15 496 кв.м.	251 500 лв. Двеста петдесет и една хиляди и петстотин лева
---	--

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
07.08.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й. Лазарова /

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Изготвяне експертна оценка за определяне пазарната стойност на следния недвижим имот:

Поземлен имот с площ 15 496 кв.м., с идентификатор 48489.5.272 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-29/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, изменени със Заповед № 18-4459/25.04.2019 г. на Началника на АГКК, който по действащия подробен устройствен план представлява УПИ XXXVIII в кв. 5 с конкретно предназначение „ за производствено-складова дейност“. Урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект

2. Възложител

Община Монтана – Акт за частна общинска собственост № 5861 от 20.05.2019 г., вписан в Служба по вписванията гр. Монтана с № 18, том 6, рег. № 2050 на 21.05.2019 г.

3. Изпълнител

Оценката е изготвена от:

инж. Йорданка Лазарова , оценител на недвижими имоти със сертификат за оценителска правоспособност № 100100949/14.12.2009 год. На КНОБ, издаден въз основа на лиценз № 1525 от 12.07.1993 год. на АП.

4. Предназначение и приложение на оценката

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот във връзка с нуждите на възложителя. Настоящата експертна оценка разглежда само въпросите, свързани с определяне на пазарната стойност на поземлените имоти.

5. Стандарт на стойността

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.

Пазарна стойност (ПС)

Всички анализи, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за **пазарна стойност (ПС)** в съответствие със споменатите стандарти за бизнесоценяване. Пазарна е стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество /актив/ би сменило собственика си чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит, свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда, и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

6. Дата и валидност на оценката

Експертната оценка е изготвена към ефективна дата - **07.08.2025 год.** Фиксинг на БНБ към датата на изготвяне - 1 EUR = 1.95583 лв.

Валидността на експертната оценка е с ограничен срок – **шест месеца**, считано от датата на изготвяне, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. Използвани методи за оценка

За определяне на пазарната стойност на оценяваните поземлени имоти е използван Метода на сравнителните продажби или Сравнителния метод.

II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Местоположение

Районът на местонахождение е при 43.416259 северна ширина и 23.233590 източна дължина, в град Монтана, ул. „Диана“ № 33 А, обслужваща улица, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект. В непосредствена близост до промишлени предприятия и обекти от обслужващата сфера, с бърз достъп до централната и изходните части на града, за Видин, Лом и София.



Разположение



Разположен в промишлената зона на града, която се характеризира с промишлено строителство, източно от ул. Индуриална. Достъпът до УПИ е от запад, с неправилна удължена форма. Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура.

Екология

Районът е с добре изпълнено озеленяване. Няма промишлени предприятия, които да изхвърлят в атмосферата вредни емисии, автомобилното движение, се явява основен източник на замърсяването.

Инфраструктура

Районът е с добре изградени елементи на инженерната инфраструктура, както следва:

- електрификация – изградена
- водопровод – изграден
- канализация – частично изградена
- топлофикация – неизградена
- газификация – неизградена
- улична (пътна) мрежа – изградена.

Благоустрояването и комуналното обслужване на района са много добри.

Всички елементи на комплексното обществено обслужване са добре застъпени в района и напълно задоволяват нуждите на обитателите му.

Транспортната достъпност до поземления имот е добра.

Сграден фонд

Районът е застроен преобладаващо с производствени сгради, които са изградени по традиционни строителни технологии. Гъстотата на застрояването е в рамките на устройствените планове за района.

2. Характеристика на оценявания обект

Предмет на оценка е поземлен имот с площ 15 496 кв.м., с идентификатор 48489.5.272 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-29/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, изменени със Заповед № 18-4459/25.04.2019 г. на Началника на АГКК, който по действащия подробен устройствен план представлява УПИ XXXVIII в кв. 5 с конкретно предназначение „ за производствено-складова дейност“. Урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект

Урегулираният поземлен имот по подробния устройствен план, е с добра транспортна достъпност. В него има изградени четири сгради – една за енергопроизводство и три промишлени сгради, които не са предмет на настоящата оценка. Имотът не е ограден, с продълговата неправилна форма.

3. Общо заключение

Местоположението на имота е с добър достъп, с преобладаващо промишлено строителство, не е ограден, не се стопансва. За нуждите на оценката се ползва: площ на имота от 15496 кв.м.

III. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат други оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ - **07.08.2025 год.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 07.02.2026 г.**, след която дата сега установените стойности, следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се

окажат същите.

Експертната оценка е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права, и са собственост единствено на Възложителя.

Оценителят декларира, че:

- Нито наемането на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг материален интерес.
- Сега и в бъдеще няма личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които го свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза.
- Лично е извършен оглед на оценявания имот.

IV. МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Оценката е извършена в съответствие с българските стандарти за оценяване, утвърдени от Общото събрание на КНОБ. 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. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за офертни предложения или осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват 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.

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 на пазара за периода на валидност /пазарна адекватност/ на оценката.

V. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА и РЕЗУЛТАТИТЕ

На територията на град Монтана, около района на оценяваните имоти, е ограничен пазара на свободни, незастроени парцели. Преобладават офертни във вилните и промишлените зони, и на парцели в широк център.

Използвани са офертни, които се приема че се доближават до оценявания. Това са: Имот с площ 3550 кв.м. в промишлената зона на град Монтана, незастроен, урбанизирана територия, за производствено-складова дейност за 270 000 лв. x 76 лв./кв.м.; Имот с площ от 3178 кв.м. с предназначение 'За хранително -вкусова промишленост', с разрешение за строеж от 2021 г. за 'Предприятие за преработка на риба и рибни продукти с фотоволтаична инсталация за собствени нужди' за 120 000 евро и парцел на околоръстен път, м. Мало поле с идентификатор 48480.3.496 с площ от 2717 кв.м., подходящ за изграждане на складова база, ТИР паркинг, логистична зона и др., за 135 850 лв. На използваните аналози са приложени корекции, при които разликите в сравняваните обекти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект, ги привеждат в съответствие – площ, местоположение, състояние, възможности за застрояване и др. – Таблица 1.

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания имот 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 и от там за целия 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;

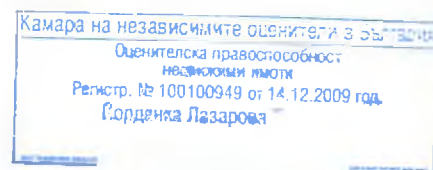
VI. КРАЙНА ОЦЕНКА

Пазарна стойност на оценявания урегулиран поземлен имот и имота с пл. № 5803 е определена на база използвания метод и след анализ на индикациите за търсене и отчитане на всички факти – местоположение, състояние, достъп, площ, бъдещо използване на имота и други обстоятелства, станали достояние в процеса на оценката

Крайната пазарна стойност на Поземлен имот с идентификатор 48489.5.272, с площ 15 496 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-29/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, представляващ УПИ XXXVIII в кв. 5 от подробния устройствен план на гр. Монтана, с конкретно предназначение „за производствено-складова дейност“. Урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или на **251 500 лева** /двеста петдесет и една хиляди и петстотин лева/ **без ДДС**.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- Акт за частна общинска собственост
- Скица
- Сертификат



МОНТАНА
07.08.2025 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 48489.5.272 с площ 15 496 кв.м.	Площ кв.м.	лв./кв.м.	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст лв./кв.м
Имот 3550 кв.м. в пром. зона на град Монтана. Незастроен. Урбанизирана територия, за производствено-складова дейност. Асфалтирана площадка. С лесен достъп до околоръстния път на Монтана. За 270 000 лв. x 76 лв./кв.м. https://www.imot.bg/obiava-1r170490262662801-prodava-partsel-arad-montana-promishlena-zona . коригирана ва 16.07.2025 г.	3 550	76,00	0,85	1	1	0,60	0,80	0,60	18,60
Имот с площ от 3178 кв.м. с предназначение 'За хранително -вкусова промишленост'. Разрешение за строеж, издадено през 2021 г. за 'Предприятие за преработка на риба и рибни продукти с фотоволтаична инсталация за собствени нужди'. Безпроблемно присъединяване към трафопост. За 120 000 евро https://www.imot.bg/obiava-1r172348593019303-prodava-partsel-arad-montana-promishlena-zona . коригирана на 23.07.2025 г.	3 178	73,85	0,85	1	1	0,60	0,70	0,60	15,82
Парцел - зеленчукова градина в землището на гр. Монтана, на околоръстен път, м. Мало поле с идентификатор 48480.3.496 с площ от 2717 кв.м., равен терен с достъп до околоръстния път, подходящ за изграждане на складова база, ТИР паркинг, логистична зона и др. За 135 850 лв. x 50 лв./кв.м. https://bazar.bg/obiava-50791521/prodava-partsel-ar-montana-promishlena-zona . публикувана на 24.07.2025 г.	2 717	50,00	0,85	1	1	0,70	0,80	0,60	14,28
Пазарна стойност:									16,23