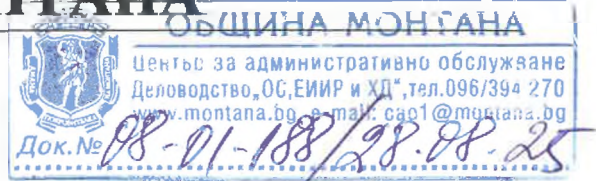


ОБЩИНА МОНТАНА

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 **70113.18.24** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Студено буче, община Монтана, с площ **1080.00 (хиляда и осемдесет) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7548/2025 г.

Данъчната оценка е **1 577.70 (хиляда петстотин седемдесет и седем и 0.70) лева**, съгласно удостоверение №ДО001359/18.07.2025 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 **70113.18.24** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Студено буче, община Монтана, с площ **1080.00 (хиляда и осемдесет) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, актуван с акт за частна общинска собственост №7548/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **11 590.00 (единадесет хиляди петстотин и деветдесет) 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

№15-823684-21.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 70113.18.24

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Студено буче, общ. Монтана, обл. Монтана, одобрени със Заповед №РД-18-303/01.02.2018 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: **няма данни**

Местност: "_____"

Площ: **1080 кв.м**

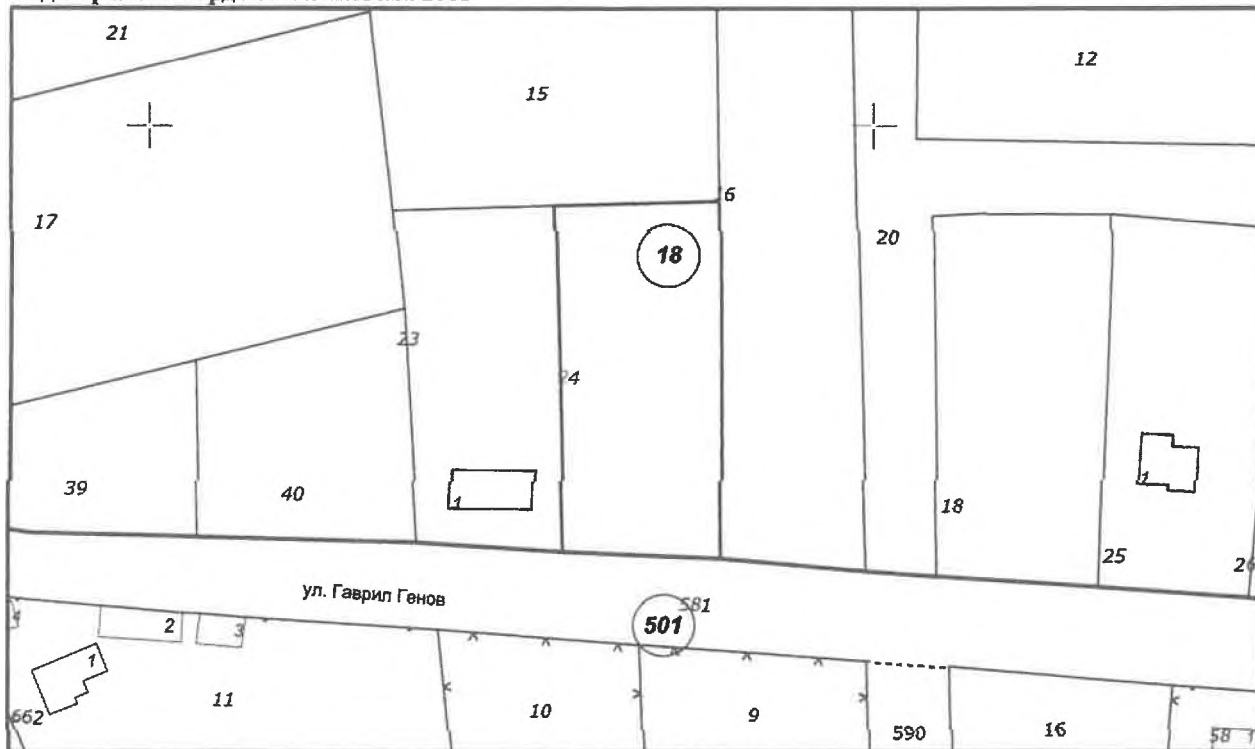
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **000142**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 70113.18.23, 70113.18.16, 70113.18.15, 70113.501.581

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-823684-21.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-396692-21.05.2025 г.

Код за достъп: 282453e18d27

ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия: *Мария Тодорова*

Дата: *14.07.2025* Подпис:



КМЕТСТВО СЕЛО СТУДЕНО БУЧЕ

площ 1080 кв. м от правото на собственост

Няма документ за собственост от 0000г.

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Скица №15-823684-21.05.2025
издадена въз основа на
Заявление №01-396692-21.05.2025 г.
Код за достъп: 282453c18d27

ИДЕНТИФИКАЦИОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ
СН-енг. Georgi Georgiev
C=BG
Georgi Georgiev Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
21.05.2025 16:29:48
Дата: 17.06.2025 Подпис: [Signature]

СН-енг. Georgi Georgiev
C=BG
Georgi Georgiev Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
21.05.2025 16:29:48

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Възложител: ОБЩИНА МОНТАНА

Обект: ПИ с идентификатор 70113.18.24,
площ 1 080 кв.м. в с. СТУДЕНО БУЧЕ
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.

юли, 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:	17.07.2025год.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	шест месеца
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	1.95583 лв за 1 €

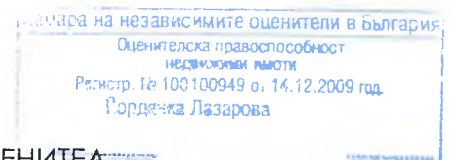
Собственик:	ОБЩИНА МОНТАНА
Обект на оценка:	ПИ с идентификатор 70113.18.24
Площ на имота:	1 080 кв.м.
Местонахождение:	село Студено буче

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	Лева	EUR
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 70113.18.24, с площ от 1 080 кв.м. в с. Студено буче, община Монтана	11 590 /единадесет хиляди петстотин и деветдесет лева/ без ДДС	5 926

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
17.07.2025 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 № 7548 от 27.05.2025 г., вписан в Служба по вписванията с № 115, том 6, вх.рег. № 2189 на 27.05.2025 г.;
- Скица № 15-823684-21.05.2025 г. на поземления имот с идентификатор № 70113.18.24, издадена от СГКК- град Монтана;

II. ОБЩИ ДАННИ

1. Обект на оценка: Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор № 70113.18.24 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Студено буче, одобрени със Заповед № РД-18-303 от 01.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Няма данни за последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот. Урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за друг вид застрояване, с площ от 1 080 кв.м.

2. Правен статут:

- **Собственик:** Община Монтана
- **Документ за собственост:** Акт за частна общинска собственост № 7548 от 27.05.2025 г., вписан в Служба по вписванията с № 115, том 6, вх.рег. № 2189 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: 18.07.2025 год.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

1. Местонахождение на имота

Районът на местонахождение е при 43.462441 северна ширина и 23.184932 източна дължина, в землището на село Студено буче, община Монтана, в северозападната част, в края на селото и на регулацията и източно от главния път Монтана - Видин, минаващ през селото.



Разположение

с. Ст.буче, ПИ 70113.18.24



Поземленият имот е с идентификтор 70113.18.24 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Студено буче, одобрени със Заповед № РД-18-303 от 01.02.2018 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 1 080 кв.м., урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за друг вид застрояване. Няма данни да попада в зона на ограничение и за носители вещни и други права по КРНИ. Няма данни за сгради, имота е с правилна форма, не е ограден от съседните имоти. Граничи с пътна настилка от юг, незастроени поземлени имоти от север и застроени имоти от изток, 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 1 080 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. Студено буче не са намерени оферти за продажба на парцели. Използвани са подходящи оферти за продажба в селата Доктор Йосифово, Долна Вереница и Крапчене, които са използвани при определяне пазарната стойност на имота. На използваните аналози са приложени корекции, при които разликите в сравняваните обекти, отразяващи степента на качествените и количествени отклонения от сравнявания обект, ги 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 имот с идентификатор 70113.18.24, представляващ урбанизирана територия, с начин на трайно ползване –

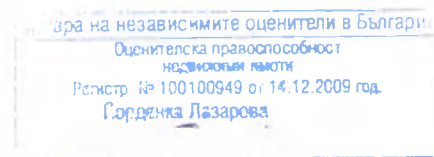
За друг вид застрояване, с площ от **1 080 кв.м.**, находящ се в землището на село Студено буче, община Монтана, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или **11 590 лева** /единадесет хиляди петстотин и деветдесет лева/
без ДДС

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

МОНТАНА
17.07.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :

/инж. Й. Лазарова/





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

до вписванията гр. Монтана
189 27.05 2025

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

Вписване по ЗОПВ

Служба за вписванията: Ужба

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков
(име, фамилия)

СЪДИЯ-ПРЕДСИДАТЕЛЯ:

(име, фамилия)

**АКТ № 7548
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър III-Ч

Досие 7548

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.05.2025 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 70113.18.24 с площ 1080.00 (хиляда и осемдесет) кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: за друг вид застрояване.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Студено буче, община Монтана - поземлен имот с идентификатор 70113.18.24 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Студено буче, одобрени със заповед №РД-18-303/01.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК. Предходен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 000142.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - поземлен имот с идентификатор 70113.18.15; Изток - поземлен имот с идентификатор 70113.18.16; Юг - поземлен имот с идентификатор 70113.501.581; Запад - поземлен имот с идентификатор 70113.501.23.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1577.70 (хиляда петстотин седемдесет и седем и 0.70) лева, съгласно удостоверение №ДО001359/22.05.2025 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №1652/25.08.2011 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 Танкова– директор на дирекция ОС ... (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА МОНТАНА

Дирекция "Местни Данъци и Такси"

Изх. N: Д0001359/18.07.2025

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. СТУДЕНО БУЧЕ общ. МОНТАНА идентификатор адрес: идентификатор:
70113.18.24 площ земя: 1080.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	70113.18.24
Описание:		
Общо кв./м.		
1080.00		

Данъчна оценка към дата: 18.07.2025

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 1577.70
/хиляда петстотин седемдесет и седем лева и седемдесет стотинки/
За собственика: 1577.70
/хиляда петстотин седемдесет и седем лева и седемдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	1577.70	1577.70	1080.00

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.№Д0001359 от дата 22.05.2025 в собственост/съсобственост от:

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	1577.70

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