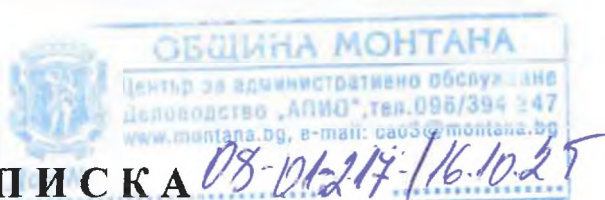


ОБЩИНА МОНТАНА

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,

Имот пл. №123 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Трифоново, община Монтана, с площ **875.00 (осемстотин седемдесет и пет) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с конкретно предназначение „за ниско жилищно строителство“, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7623/2025 г.

Данъчната оценка е **2 793.00 (две хиляди седемстотин деветдесет и три) лева**, съгласно удостоверение №ДО002420/15.09.2025 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 имот пл. №123 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Трифоново, община Монтана, с площ **875.00 (осемстотин седемдесет и пет) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с конкретно предназначение „за ниско жилищно строителство“, актуван с акт за частна общинска собственост №7623/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **8 520.00 (осем хиляди петстотин и двадесет) 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 Мон

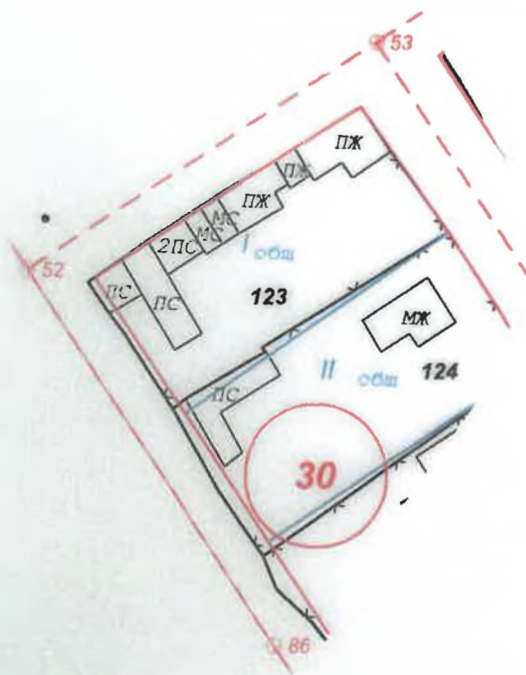




ОБЩИНА МОНТАНА

Скица № ТУС 53/.....

Дата..... 03.10.2025г.....



Скица в мащаб 1:1000

На имот пл. № 123 по кадастралния план на с. Трифоново, община Монтана, одобрен със Заповед № РД – 02 – 14 – 949 от 26.09.1997 год., от кв. 30 по регулационния план на с. Трифоново, одобрен със Заповед № 1172 от 30.10.1935 год.

Имота е записан на:

- Община Монтана съгласно акт за собственост № 7623 от вписан като акт № 190 том 11 вх. рег. № 4178 от 24.09.2025.

-за сгради Борис Г Панов и Ева

Панова съгласно нотариален акт № 187 том VII дело 2353 от 1997г. и Румен Павлов съгласно нотариален акт № 111 том 7 дело 1116 вх. рег. №2610 от 2024г.

Имот пл. № 123 е с площ 875 кв. м.

Уличната регулация не е приложена.

Дворищната регулация не е приложена.

Издава се по заявление №

24 – 00 – 1109/01.10.2025 год.

Такса 20 лв., кв. № /2025 г.

Изготвил:

/инж.Л. Бригоров/

Дир.Дирекция "ТУС":

/инж. Д. Уангелова/

Зам. кмет:

/инж. Д. Георгиев/





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

УТВЪРЖДАВАМ: ..

(Подпишете и печат)

4198 / 21-88-7075
141 дело № 129
Чл. 190
Вписване по зг. 100
Д.Т. Служба по вписванията

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков
(име, фамилия)

СЪДИЯ/ПО ВПИСВАНИЯТА;

(име, фамилия)

АКТ № 7623
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II-Ч

Досие 7623

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.09.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 и чл. 59, ал. 2 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Имот пл. №123 с площ 875.00 (осемстотин седемдесет и пет) кв. м. по действащия кадастрален план на с. Трифоново, общ. Монтана, включен в урегулиран поземлен имот (УПИ) I, кв. 30 с конкретно предназначение "за ниско жилищно строителство".
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Трифоново - имот пл. №123 по кадастралния план на с. Трифоново, общ. Монтана, одобрен със Заповед №РД-02-14-949/26.09.1997 г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - улици с ОТ 52-53 и ОТ 53-84; Изток - улица с ОТ 53-84 и имот пл. №124; Юг - имот пл. №124; Запад - улици с ОТ 52-53 и ОТ 53-84.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2793.00 (две хиляди седемстотин деветдесет и три) лева, съгласно удостоверение №ДО002420/15.09.2025 г

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №1246/08.07.2008 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: Миглена Атанасова – гл. специалист в дирекция ОС (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Съгласно нотариален акт №187, том VII, дело №2353/1997 г., изградените в имота сгради са собственост на Борис Панов и Ева Панова.	

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Възложител: ОБЩИНА МОНТАНА

Обект: УПИ УПИ I пл. № 123 в кв. 30,
с площ от 875 кв. м.
в село ТРИФОНОВО
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.

октомври, 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:	08.10.2025год.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	шест месеца
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	1.95583 лв за 1 €

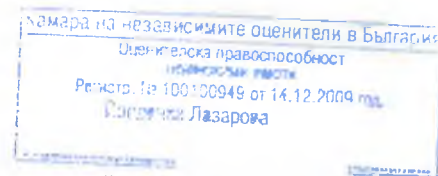
Собственик:	ОБЩИНА МОНТАНА
Обект на оценка:	УПИ I пл. № 123 в кв. 30,
Площ на имота:	875 кв. м.
Местонахождение:	село Трифоново

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	Лева	EUR
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на УПИ I пл. № 123 кв. 30, с площ от 875 кв. м. в село Трифоново, община Монтана	8 520 в /осем хиляди петстотин и двадесет лева/ без ДДС	4 356

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
08.10.2025 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 № 7623 от 24.09.2025 г., вписан в Служба по вписванията с №190, том 11, вх. рег.№ 4178 на 24.09.2025 г.;
- Скица № ТУС-231/03.10.2025 г. на УПИ I пл. № 123 в кв. 30, в село Трифоново с площ от 875 кв. м., издадена от община Монтана;

II. ОБЩИ ДАННИ

1. Обект на оценка: Обект на оценка е УПИ I, пл. № 123 в село Трифоново с площ от 875 кв. м. по кадастралния план селото, одобрен със Заповед № РД-02-14-949 от 26.09.1997 г., от кв. 30 по регулационния на село Трифоново одобрен със Заповед № 1172 от 30.10.1935 г. с конкретно предназначение „за ниско жилищно строителство“.

2. Правен статут:

- **Собственик:** Община Монтана
- **Документ за собственост:** Акт за частна общинска собственост № 7623 от 24.09.2025 г., вписан в Служба по вписванията с № 190, том 11, вх. рег. № 4178 на 24.09.2025 г. ; Скица на ПИ, издадена от община 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: 08.10.2025 год.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

1. Местонахождение на имота

Районът на местонахождение е при 43.370962 северна ширина и 23.307178 източна дължина, в землището на село Трифоново, община Монтана, в югозападната част, почти в края на селото и на регулацията и източно от главния обходен път София – Враца - Монтана.



Разположение



Поземленият имот е УПИ I пл. № 123 в село Трифоново с площ от 875 кв. м. по кадастралния план селото, одобрен със Заповед № РД-02-14-949 от 26.09.1997 г., от кв. 30 по регулационния на село Трифоново одобрен със Заповед № 1172 от 30.10.1935 г. с конкретно предназначение „за ниско жилищно строителство“. Характеризира се с добра транспортна достъпност, с възможности за бърза комуникация към центъра на селото и изхода до главния път за Монтана, Видин и София.

2. Състояние на имота

Поземленият имот е с площ 875 кв. м., територия, предназначена за жилищно строителство. Имота е с правилна форма, със изградени две сгради, които не са предмет на настоящата оценка. Ограден е от съседните имоти. Граничи с пътна настилка от изток, от останалите страни със застроени имоти, собственост на физически лица. Уличната и дворищна регулации не са приложени. Имотът е записан на: Община Монтана, съгласно Акт за частна общинска собственост № 7623 от 24.09.2025 г., вписан в Служба по вписванията с №190, том 11, вх. рег.№ 4178 на 24.09.2025 г., сградите на Борис Панов и Ева Панова съгласно Нотариален акт № 187, том VII, дело № 2353/1997 г. и на Румен Павлов, съгласно нотариален акт № 111, том 7, дело № 1116, вх. рег. № 2610/2024 г.;

Местоположението предполага развиване на стопанска дейност. Имотът е с добра транспортна достъпност, има извършено строителство. За нуждите на оценката се ползва площ на имота от 875 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. Трифоново не са намерени оферти за продажба на парцели. Намерени са и използвани оферти, които се приема че се доближават до оценявания имот. Това са: Урегулиран поземлен имот в с. Крапчене, за жилищно строителство до 10 м. с площ от 1200 кв. м., в близост до ток и вода, подходящ за фамилна къща, малък хотел (къща за гости), за 10 000 € или 19 558.30 лв., използвани са две подходящи оферти за продажба в село Долна Вереница, парцели: с площ от 2600 кв. м., с лице на асфалтирана улица, подходящ за строителство на къща, за 18 406.51 € или 36 000 лв. и с площ от 775 кв. м., разположен на две улици, пред който има стълб на ЧЕЗ и тръбопровод на ВиК, за 10 225.84 € 20 000 лв. На използваните аналози са приложени съответните 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:

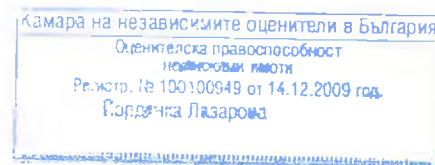
- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот;
- Оценката е съобразена с предназначението си, като 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 67667.501.136, представляващ урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за ниско застрояване /до 10 м/, **с площ от 875 кв. м.**, находящ се в землището на село Смоляновци, община Монтана, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или **8 520 лева** /осем хиляди петстотин и двадесет лева/ **без ДДС**

ПРИЛОЖЕНИЕ:

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



МОНТАНА
08.10.2025 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 – УПИ I пл. № 123 в кв. 30, в село Трифоново с площ от 875 кв. м.	Площ кв.м.	лв./кв.м.	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст лв./кв.м
Урегулиран поземлен имот 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 € 19 558.30 лв. (8 €, 15.65 лв./m ²) https://www.imot.bg/obiava-1r171981874845053-prodava-partsel-oblast-montana-s-krapchene , коригирана на 24.09.2025 г.	1200	15,65	0,85	1	0,80	0,90	1	0,90	8,62
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 асф. улица. Подходящ за строителство на къща. Съседните имоти са обитаеми. Електричество и вода има на улицата пред имота. За 18 406.51 € 36 000 лв. (7.16 €, 13,85 лв./m ²) https://www.imot.bg/pcai/imot.cai?act=5&adv=1r171757912978780 , коригирана на 11.09.2025 г.	2600	13,85	0,85	1	0,70	0,90	1	0,90	6,68
Парцел в с. Д. Вереница (за жилищно строителство) с площ от 775 кв. м. Трасиран, разположен на две улици. Пред парцела има стълб на ЧЕЗ и тръбопровод на Вик. НЕ съществуват стари сгради. За 10 225.84 € 20 000 лв. (13.29 €, 26 лв./m ²) https://www.imot.bg/obiava-1r171215387534185-prodava-partsel-oblast-montana-s-dolna-verenitsa , коригирана на 12.09.2025 г.	775	26,00	0,85	1	1	0,90	1	0,70	13,92
Пазарна стойност:									9,74



ОБЩИНА МОНТАНА

Дирекция "Местни Данъци и Такси"

Изх. N: Д0002420/15.09.2025

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. ТРИФОНОВО общ. МОНТАНА идентификатор адрес: плано снимачен No: 123 УПИ
No: 1 Квартал: 30 площ земя: 875.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
875.00		

Данъчна оценка към дата: 15.09.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2793.00
/две хиляди седемстотин деветдесет и три лева/
За собственика: 2793.00
/две хиляди седемстотин деветдесет и три лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	2793.00	2793.00	875.00

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.№ДК14001726 от дата 15.09.2025 в собственост/съсобственост от:

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	2793.00

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: 0003208724390246
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

