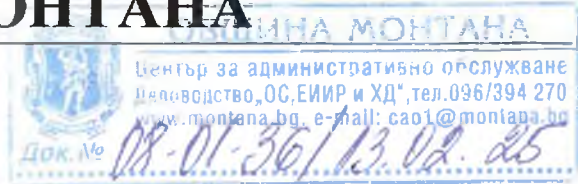


# ОБЩИНА МОНТАНА

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГР. МОНТАНА



## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Златко Кивков  
Кмет на община Монтана

**Относно:** Продажба на поземлен имот – частна общинска собственост

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поземлен имот с идентификатор **51665.201.485** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **553.00 (петстотин петдесет и три) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) II, кв. 44 по действащия подробен устройствен план на с. Николово, община Монтана, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7360/2025 г.

Данъчната оценка е **1 211.70 (хиляда двеста и единадесет и 0.70) лева**, съгласно удостоверение №ДО000064/07.01.2025 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 **51665.201.485** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **553.00 (петстотин петдесет и три) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) II, кв. 44 по действащия подробен устройствен план на с. Николово, община Монтана, актуван с акт за частна общинска собственост №7360/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **10 230.00 (десет хиляди двеста 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



# ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

**Възложител:** ОБЩИНА МОНТАНА

**Обект:** ПИ с идентификатор 51665.201.485,  
площ 553 кв.м. в с. НИКОЛОВО  
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.

януари, 2025 год.  
Монтана

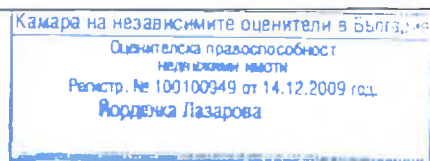
## РЕЗЮМЕ на ДОКЛАДА

<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>20.01.2025 год.</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 51665.201.485</b>
<b>Площ на имота:</b>	<b>553 кв.м.</b>
<b>Местонахождение:</b>	<b>село Николово ул. „Трета“</b>

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА</b>	<b>Лева</b>	<b>EUR</b>
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 51665.201.458, представляващ УПИ II, кв. 44 с площ от 553 кв.м. в село Николово</b>	<b>10 230</b> /десет хиляди двеста и тридесет лева/ без ДДС	<b>5 230</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  
20.01.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :  
/инж. И. 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 № 7360 от 14.01.2025 г.;
- Скица № 15-5886-03.01.2025 г. на поземления имот с идентификатор № 51665.201.485, издадена от СГКК- град Монтана;

### II. ОБЩИ ДАННИ

**1. Обект на оценка:** Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор № 51665.201.512 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Николово, одобрени със Заповед № РД-18-583 от 28.02.2018 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 – незастроен имот за жилищни нужди, с площ от 518 кв.м., за който по действащия подробен устройствен план на с. Николово, одобрен със Заповед № 206/16.02.1972 г. е образуван УПИ III в кв. 44, с конкретно предназначение „за индивидуално жилищно строителство“.

#### 2. Правен статут:

- **Собственик:** Община Монтана
  - **Документ за собственост:** Акт за частна общинска собственост № 7360 от 14.01.2025 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:** 20.01.2025 год.

### III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

#### 1. Местонахождение на имота

Районът на местонахождение е при 43.421197 северна ширина и 23.271304 източна дължина, в землището на село Николово, община Монтана, в югоизточната част, в края на селото, на ул. „Трета“, в края на регулацията и успоредна на главната улица, минаваща през селото – ул. „Втора“.



Разположение



Поземленият имот е с идентификтор 51665.201.485 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Николово, одобрени със Заповед № РД-18-583 от 28.02.2018 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, в края на селото, с бърз достъп до стадиона и р. Шугавица, с възможности за бърза комуникация към центъра на селото и изхода до главния път за град Монтана.

## 2. Състояние на имота

Поземленият имот е с площ 553 кв.м., урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди, за който по действащия регулационен план е образуван УПИ II в кв. 44, с конкретно предназначение „за индивидуално жилищно строителство“. Няма данни за сгради, и за носители на други вещни права по данни на КРНИ. Имота е с малка денivelация, не е ограден от съседните имоти. От изток е улицата и застроени поземлени имоти, собственост на физически лица, от север и юг са незастроени поземлени имоти, от запад са ливади и земеделски имоти.

Местоположението предполага развиване на стопанска дейност. Имотът е с добра транспортна достъпност, няма извършено строителство. За нуждите на оценката се ползва площ на имота от 553 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. Основана 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 количествените 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. Николово не са намерени оферти за продажба на парцели. Използвани са подходящи оферти за продажба в селата Долна Вереница, Долно Белотинци 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 количествените 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 51665.201.485, представляващ по регулационния план УПИ II в кв. 44, **с площ от 553 кв.м.**, находящ се в землището на село Николово, община Монтана, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или **10 230 лева** /десет хиляди двеста и тридесет лева/ **без ДДС**

ПРИЛОЖЕНИЕ:

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

МОНТАНА  
20.01.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :  
/инж. Й. Лазарова/

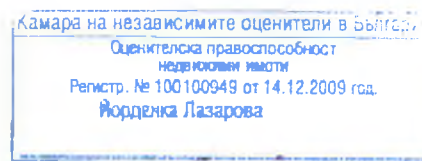


Таблица 1

**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 51665.201.485 в село Николово, площ от 553 кв.м.	Площ кв.м.	лв./кв.м.	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст лв./кв.м
Продава се парцел в регулация на с. Д.Вереница, за жилищно строителство, с площ от 775 кв.м. Без без денивелация, почистен, трасиран и готов за ограждане, разположен е на две улици и има гледка към Веренишкото бърдо, пред парцела има стълб на чез и тръбопровод на вик, така че лесно може да бъде присъединен, запазени са стари дървета в имота. За 20 000 лв. х 25,81 лв./кв.м. <a href="https://www.imot.bg/pcaj/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r171215387534185">https://www.imot.bg/pcaj/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r171215387534185</a> . коригирана на 12.01.2025 г.	775	25,81	0,90	1	1	1	1	0,90	<b>20,91</b>
Парцел в с. Д. Белотинци, поземлен имот : 03736.501.98, с Площ: 2059 кв.м. В регулация (НТП Ниско застрояване до 10 m), Поддържан в отлично състояние, Лесен достъп от асфалтов път. За 32 000 лв. х 15,54 лв./кв.м. <a href="https://www.imot.bg/pcaj/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r172475532485553">https://www.imot.bg/pcaj/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r172475532485553</a> . коригирана на 18.12.2024 г.	2059	16,99	0,90	1	1	1	1	1	<b>15,29</b>
Парцел в с.Крапчене, с площ от 840 кв.м. и лице от 16 метра към улицата. Частично ограден с мрежа. Ел.ток и питейна вода са налични на улицата пред имота, като за електричество има открита партида. Равен имот с южно изложение, в близост до река. Подходящ за построяване на къща, вила, стопанска сграда и др. <a href="https://www.imot.bg/pcaj/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r169088066191553">https://www.imot.bg/pcaj/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r169088066191553</a> . коригирана на 09.01.2025 г.	840	21,43	0,90	1	1	1	1	1	<b>19,29</b>
<b>Пазарна стойност:</b>									<b>18,50</b>



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

Въпрос за вписвания  
 В. р. с. № 79 14.01.2025 г.  
 Актове 30 том 1 / дел 1/20 г.  
 Книга: том 48717  
 кв. № \_\_\_\_\_ 20 г.  
 вписванията:

УТВЪРЖДАВАМ:



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков  
 (име, фамилия)

Вписване по ЗС/ДВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 7360  
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7360

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.01.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 и чл. 59, ал. 2 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор <b>51665.201.485</b> с площ <b>553.00</b> (петстотин петдесет и три) кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: <b>незастроен имот за жилищни нужди</b> , за който по действащия подробен устройствен план на с. Николово, общ. Монтана, одобрен със заповед №206/16.02.1972 г., е образуван урегулиран поземлен имот (УПИ) II, кв. 44 с конкретно предназначение "за индивидуално жилищно строителство".
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. <b>Николово</b> , общ. Монтана, ул. "Трета" - поземлен имот с идентификатор <b>51665.201.485</b> по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, общ. Монтана, одобрени със заповед №РД-18-583/28.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: квартал: 44, парцел: II.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - поземлен имот с идентификатор 51665.201.484; <b>Продължение в раздел 11:</b>
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1211.70 (хиляда двеста и единадесет и 0.70) лева, съгласно удостоверение №ДО000064/07.01.2025 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №985/11.09.2006 г. и АОС №1635/24.08.2011 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: <b><u>Продължение от раздел 5 граници на имота:</u></b> Изток - поземлен имот с идентификатор 51665.201.543; Юг - поземлени имоти с идентификатори: 51665.201.512 и 51665.201.543; Запад - поземлен имот с идентификатор 51665.46.424.	





Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 30, том 1, рег. 79 от 14.01.2025г., 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**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Валъ Генков*

Дата: *29.01.2025г.* Подпис: *[Signature]*

Скица №15-159268-29.01.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-38773-17.01.2025 г.  
Код за достъп: 6c4505e57f3d

CN=eng. Milen Dimiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
29.01.2025 15:08:41



# ОБЩИНА МОНТАНА

## ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0000064/07.01.2025

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, №1

Адрес на имота:

/ с. НИКОЛОВО общ. МОНТАНА идентификатор адрес: идентификатор:  
51665.201.485 УПИ No: 2 Квартал: 44 площ земя: 553.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	51665.201.485
Описание:		
	Общо кв./м.	
	553.00	

Данъчна оценка към дата: 07.01.2025

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:  
за целия имот: 1211.70  
/хиляда двеста и единадесет лева и седемдесет стотинки/  
За собственика: 1211.70  
/хиляда двеста и единадесет лева и седемдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	1211.70	1211.70	553.00

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.№Д0000064 от дата 07.01.2025 в собственост/съсобственост от:

0/Земя

Вид ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000320872 ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	1211.70

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:Д000064/07.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ~~д-р~~ ОС

Орган по приходите

/МИЛЕНА МЛ.ИЦИНА

