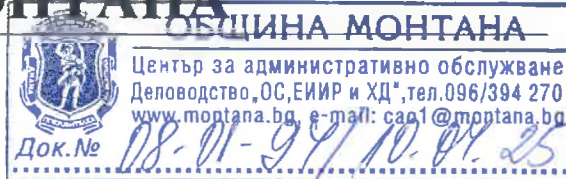


ОБЩИНА МОНТАНА

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 **51665.201.615** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **282.00 (двеста осемдесет и два) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7483/2025 г.

Данъчната оценка е **662.60 (шестстотин шестдесет и два и 0.60) лева**, съгласно удостоверение №ДО000386/31.01.2025 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 **51665.201.615** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Монтана, с площ **282.00 (двеста осемдесет и два) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, актуван с акт за частна общинска собственост №7483/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **5 160.00 (пет хиляди сто и шестдесет) 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 51665.201.615,
площ 282 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.

март, 2025 год.
Монтана

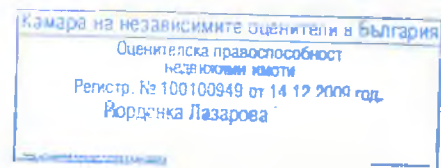
РЕЗЮМЕ на ДОКЛАДА

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:	18.03.2025год.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	шест месеца
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	1.95583 лв за 1 €

Собственик:	ОБЩИНА МОНТАНА
Обект на оценка:	ПИ с идентификатор 51665.201.615
Площ на имота:	282 кв.м.
Местонахождение:	село Николово п.к.3429

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	Лева	EUR
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 51665.201.615, с площ от 282 кв.м. в село Николово, община Монтана	5 160 /пет хиляди сто и шестдесет лева/ без ДДС	2 638

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
18.03.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ : ✓
/инж. Й. Лазарева /

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 № 7483 от 11.02.2025 г., вписан в Служба по вписванията с № 106, том 2, вх.рег. № 553 на 11.02.2025 г.;
- Скица № 15-282342-18.02.2025 г. на поземления имот с идентификатор № 51665.201.615, издадена от СГКК- град Монтана;

II. ОБЩИ ДАННИ

1. Обект на оценка: Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор № 51665.201.615 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 282 кв.м.

2. Правен статут:

- **Собственик:** Община Монтана
- **Документ за собственост:** Акт за частна общинска собственост № 7483 от 11.02.2025 г., вписан в Служба по вписванията с № 106, том 2, вх.рег. № 553 на 11.02.2025 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: 18.03.2025 год.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

1. Местонахождение на имота

Районът на местонахождение е при 43.414406 северна ширина и 23.275162 източна дължина, в землището на село Николово, община Монтана, в западната част, в края на селото, в края на регулацията и западно от ул. „Първа“. От юг са стопански сгради, на югоизток е стадиона.





Поземленият имот е с идентификатор 51665.201.615 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 със сравнително добра транспортна достъпност, в края на селото, 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 282 кв.м., урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди. Няма данни за сгради, и за носители на други вещни права по данни на КРНИ. Имота е с неправилна форма, не е ограден от съседните имоти. Граничи със незастроени поземлени имоти, собственост на физически лица, 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 282 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. 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 количествени отклонения от сравнявания обект, ги привеждат в съответствие – Таблица 1.

В хода на реализацията на оценката са взето в предвид следното:

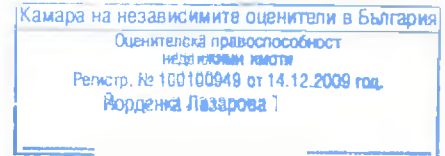
- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот;
- Оценката е съобразена с предназначението си, като 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 51665.201.615, представляващ урбанизирана територия, с начин на трайно ползване –

незастроен имот за жилищни нужди, с площ от **282 кв.м.**, находящ се в землището на село Николово, община Монтана, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или **5 160 лева** /пет хиляди сто и шестдесет лева/ **без ДДС**

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



МОНТАНА
18.03.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. И. 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 51665.201.615 в село Николово, с площ от 282 кв.м.	Площ кв.м.	лв./кв.м.	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст лв./кв.м
Три УПИ с площи от 650, 700 и 825 м2. Цени от 20 000 до 25 000 лв. Намират се на тихи и спокойни улици. Два от тях са съседни. В регулация, с ток и вода. 700 кв.м. за 20 000 лв. x 28,57 лв./кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&adv=1r168848169102184 , коригирана на 21.02.2025 г.	700	28,57	0,90	1	1	1	1	1	25,71
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 30 000 лв. x 14,57 лв./кв.м. https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&adv=1r172475532485553 , коригирана на 13.03.2025 г.	2059	14,57	0,90	1	1	1	1	1	13,11
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. https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&adv=1r168088066191553 , коригирана на 10.03.2025 г.	840	17,86	0,90	1	1	1	1	1	16,07
Пазарна стойност:									18,30



Областна администрация гр. Монтана

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО ПО ВЪВЕЖДАНЕТО

ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

д.т. _

УТВЪРЖДАВАМ:

Вписване по ЗС/ПВ

(ПОДПИС И ПЕЧАТ)

Служба за вписванията.

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Софрониев Живков

(име, фамилия)

СЪЛИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 7483

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7483

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.02.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2 ,ал. 1, т. 7 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост. Протоколно решение №3/17.09.2008 г., одобрено със заповед №98/18.09.2008 г. на областна дирекция "Земеделие"- гр. Монтана. Заповед №РД-18-583/28.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 51665.201.615 с площ 282.00 (двеста осемдесет и два) кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Николово , община Монтана - поземлен имот с идентификатор 51665.201.615 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, одобрени със заповед №РД-18-583/28.02.2018 г. на изпълнителния директор АГКК. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 022025.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	север-поземлени имоти с идентификатори: 51665.201.610 и 51665.201.609; изток-поземлени имоти с идентификатори: 51665.201.620 и 51665.201.621; юг-поземлени имоти с идентификатори: 51665.201.616, 51665.201.614 и 51665.201.613, запад-поземлен имот с идентификатор 51665.201.611.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	662.60 (шестстотин шестдесет и два и 0.60) лева, съгласно удостоверение №ДО000386/31.01.2025 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 Танкова– директор на дирекция ОС (Педпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА МОНТАНА

ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. N: Д0000386/31.01.2025

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:
51665.201.615 УПИ No: 1 Квартал: 34 площ земя: 282.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	51665.201.615
Описание:		
Общо кв./м.		
282.00		

Данъчна оценка към дата: 31.01.2025

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 662.60
/шестстотин шестдесет и два лева и шестдесет стотинки/
За собственика: 662.60
/шестстотин шестдесет и два лева и шестдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	662.60	662.60	282.00

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.№Д0000386 от дата 31.01.2025 в собственост/съсобственост от:

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	662.60

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



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-282342-18.02.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **51665.201.615**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Николово**, общ. **Монтана**, обл. **Монтана**, одобрени със **Заповед №РД-18-583/28.02.2018 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: **с. Николово, п.к. 3429**

Площ: **282 кв.м**

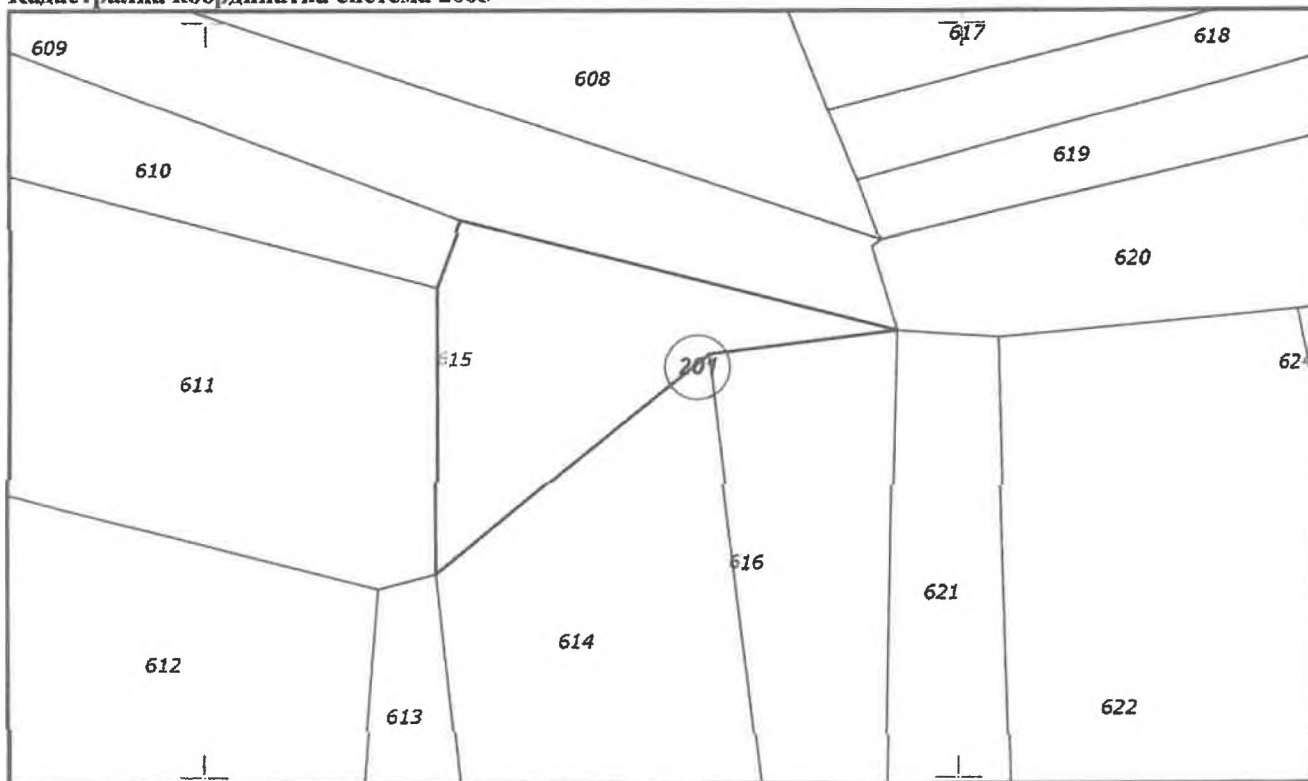
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **022025**

Кадастрална координатна система **2005**



М 1 : 500

Съседни: **51665.201.620, 51665.201.609, 51665.201.610, 51665.201.621, 51665.201.613, 51665.201.611, 51665.201.614, 51665.201.616**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-282342-18.02.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-132941-17.02.2025 г.

Код за достъп: **aedffe90e149**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: **Ваня Генкова**

Дата: **18.02.2025** Подпис:



000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 106, том 2, рег. 553 от 11.02.2025г., 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: *Валя Генкова*
Дата: *18.02.2025*, Подпис:

Скица №15-282342-18.02.2025 г.,
пздадена въз основа на
Заявление №01-132941-17.02.2025 г.
Код за достъп: aedffe90e149

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
18.02.2025 10:00:42