О Б Щ И Н А М О Н Т А Н А

ОБЩИНА МОНТАНА
Център за административно обслужване
Деловодство, ОС, ЕИИР и ХД, тел.096/394 270
www.montana.bg, e-mail: cao1@montana.bg
Док.№ 08-01-172/02.10.26

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА

Д О К Л А Д Н А З А П И С К А

От Златко Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Продажба на поземлен имот с идентификатор **51665.201.520** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, общ. Монтана – частна общинска собственост, чрез публичен търг с явно наддаване.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поземлен имот с идентификатор **51665.201.520** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, общ. Монтана с площ **585.00 (петстотин осемдесет и пет) кв. м,** трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, адрес: с. Николово, общ. Монтана, ул. „Втора“, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) XIV, кв. 44 по действащия подробен устройствен план на с. Николово, общ. Монтана с конкретно предназначение „за индивидуално жилищно строителство“, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост 7815/2026 г.

Данъчната оценка **791.50 (седемстотин деветдесет и един и 0.50) евро,** съгласно удостоверение №ДО001598/28.07.2026 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

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Обявява продажбата на поземлен имот с идентификатор **51665.201.520** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, общ. Монтана с площ **585.00 (петстотин осемдесет и пет) кв. м,** трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, адрес: с. Николово, общ. Монтана, ул. „Втора“, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) XIV, кв. 44 по действащия подробен устройствен план на с. Николово, общ. Монтана с конкретно предназначение „за индивидуално жилищно строителство“, актуван с акт за частна общинска собственост 7815/2026 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **7 920.00 (седем хиляди деветстотин и двадесет) евро, 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

№15-1145172-04.08.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **51665.201.520**

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, ул. ВТОРА**

Площ: **585 кв.м**

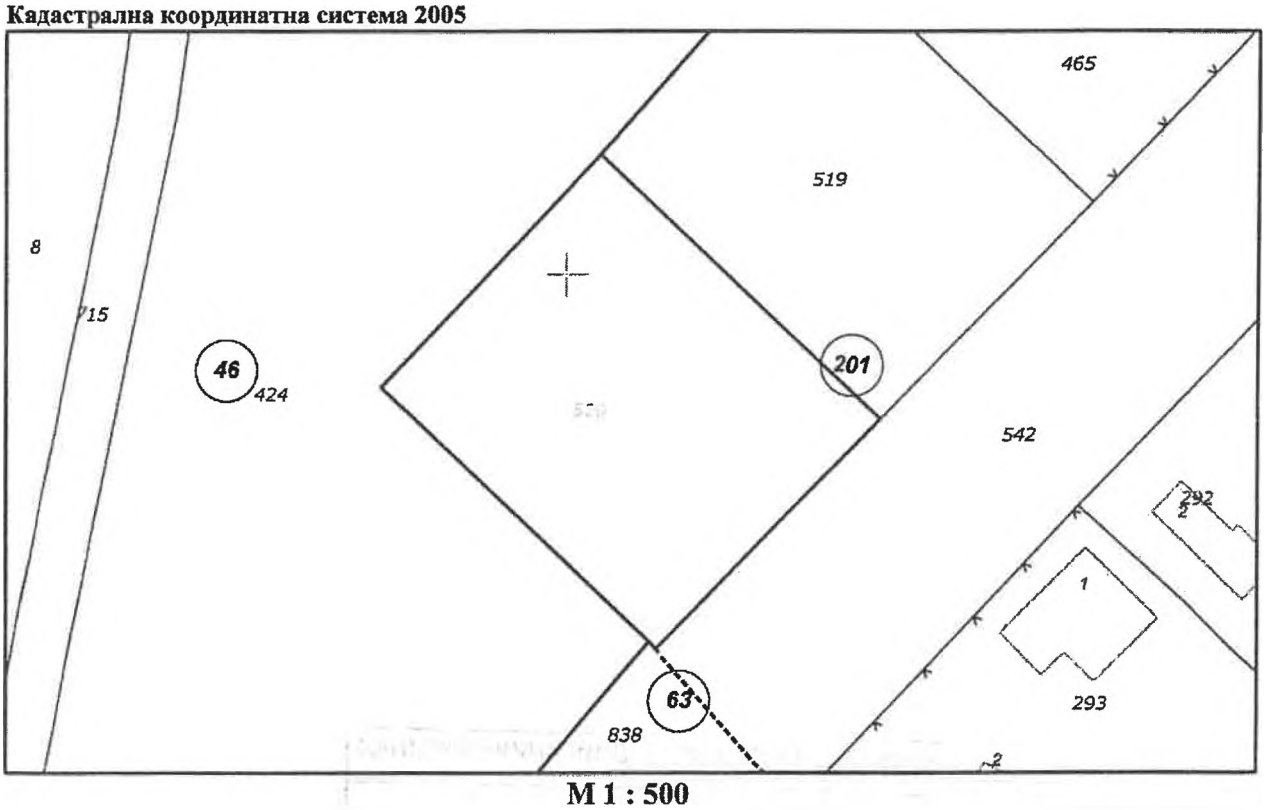
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 44, парцел: XIV**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **51665.46.424, 51665.201.519, 51665.63.838, 51665.201.542**

Собственици по данни от КРНИ:

000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Скица №15-1145172-04.08.2 ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
издадена въз основа на

Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 2, том 8, рег. 2724 от 30.07.2026г., 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: Милена Атанасова
Дата: 04.08.2026 Подпис:

Скица №15-1145172-04.08.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-517118-01.08.2026 г.

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ЖИВКОВА, ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ: . . . . . .

(подпис и печат)

Вписване по ЗСПК 9824 / 30.VII 2026 г.
том 8 дело № /20 г.
Партиден кадастрален том стр.
Вписване по ЗСПК 169321
Д.Т.
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Златко Живков
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, фамилия)

АКТ № 7815
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7815

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	29.07.2026 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 **51665.201.520** с площ **585.00** (петстотин осемдесет и пет) кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: **незастроен имот за жилищни нужди,** 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) XIV, кв. 44 с конкретно предназначение „за индивидуално жилищно строителство".
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**с. Николово**, общ. Монтана, ул. „Втора" - поземлен имот с идентификатор **51665.201.520** 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: XIV.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - поземлени имоти с идентификатори: 51665.201.519 и 51665.46.424; **Продължение в раздел 11:**

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №996/13.09.2006 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:

Продължение от раздел 5 граници на имота:

Изток - поземлен имот с идентификатор 51665.201.519 и 51665.201.542;
Юг - поземлени имоти с идентификатори: 51665.201.542, 51665.63.838 и 51665.46.424;
Запад - поземлен имот с идентификатор: 51665.46.424.

ОБЩИНА МОНТАНА

Дирекция 'Местни Данъци и Такси"

Изх. N: ДО001598/28.07.2026

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:

УЛ.ВТОРА / с. НИКОЛОВО общ. МОНТАНА идентификатор адрес: идентификатор: 51665.201.520 площ земя: 585.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	О б е к т	Идентификатор
О Земя		51665.201.520
Описание:		
Общо кв./м.		
585.00		

Данъчна оценка към дата: 28.07.2026

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 791.50
/седемстотин деветдесет и един евро и петдесет цента/
За собственика: 791.50
/седемстотин деветдесет и един евро и петдесет цента/

No	О б е к т	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	791.50	791.50	585.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2026, 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.№ДО001598 от дата 28.07.2026 в собственост/съсобственост от:

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	791.50

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

ОЦЕНИТЕЛСКИ

ДОКЛАД

Възложител: **ОБЩИНА МОНТАНА**

Обект: **ПИ с идентификатор 51665.201.520, площ 585 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.

септември, 2026 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:	***25.09.2025год.***
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	*шест месеца*
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	***1.95583 лв за 1 €***

Собственик:	**ОБЩИНА МОНТАНА**
Обект на оценка:	***ПИ с идентификатор 51665.201.520***
Площ на имота:	***585 кв. м.***
Местонахождение:	***село Николово*** ***ул. „Втора“***

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	**EUR**
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 51665.201.520, с площ от 585 кв. м. в село Николово, община Монтана	**7 920 €** /седем хиляди деветстотин и двадесет евро/ **без ДДС**

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.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Регистр. № 100100949 от 14.12.2009 г.
Йорданка Лазарова

Монтана
25.09.2026 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 № 7815 от 29.07.2026 г., вписан в Служба по вписванията с № 2, том 8, вх. рег. № 2724 на 30.07.2026 г.;
- Скица № 15-1145172-04.08.2026 г. на поземления имот с идентификатор № 51665.201.520, издадена от СГКК- град Монтана;

II.ОБЩИ ДАННИ

1. Обект на оценка: Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор № 51665.201.520 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 585 кв. м.

2. Правен статут:

- ***Собственик:*** Община Монтана
- ***Документ за собственост:*** Акт за частна общинска собственост № 7815 от 29.07.2026 г., вписан в Служба по вписванията с № 2, том 8, вх. рег. № 2724 на 30.07.2026 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: 25.09.2026 год.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

1. Местонахождение на имота

Районът на местонахождение е при 43.419343 северна ширина и 23.270442 източна дължина, в землището на село Николово, община Монтана, в югозападната част, в края на селото, в края на регулацията и северозападно от ул. „Втора“.





Разположение

Поземленият имот е с идентификатор 51665.201.520 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 585 кв. м., урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди, за който по действащия подробен устройствен план на с. Николово, одобрен със заповед № 206/16.02.1972 г. е образуван УПИ XIV, 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 правилна форма, не е ограден от съседните имоти. Граничи от североизток с незастроен поземлен имот, от изток е улица „Втора", от югозапад и 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 585 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 е намерена само една оферта за продажба на парцел с площ от 2 000 кв. м. в центъра на селото, с ток, вода и разрешително за строеж, за 57 000 € или по 29 €/m2. Използвани са подходящи оферти за продажба в селата Долна Вереница и Крапчене. Това са парцел в регулацията на с. Долна Вереница с площ от 860 кв. м., захранен с питейна вода и електричество с партиди, с три сгради негодни за обитаване, за събаряне, съседните имоти са застроени и целогодишно обитаеми, за 16 361.34 € или по 18.92 €/m2 и парцел с площ от 986 кв. м, в регулация в село Крапчене, за жилищно строителство-семейна къща, вила, къща за гости, захранен с ток и вода, за 25 500 € или по 26 €/m2. 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. Определена е стойността за 1 кв. м. и от там за целия имот.

В хода на реализацията на оценката са взети в предвид моментното състояние на местния пазар за недвижими имоти в населеното място и в конкретния район на оценявания имот и 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;

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 51665.201.520, представляващ урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди, **с площ от 585 кв. м.,** находящ се в землището на село Николово, община Монтана, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или **7 920 €** /седем хиляди деветстотин и двадесет евро/ **без ДДС**

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

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Регистр. № 100100949 от 14.12.2009 г.
Йорданка Лазарова

МОНТАНА
25.09.2026 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й. Лазарова/