

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

МОНТАНА

### ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Златко Живков – Кмет на Община Монтана

**ОТНОСНО:** Съгласие за учредяване на възмездно право на прокарване на подземно кабелно трасе ниско напрежение през имот, собственост на „Технологичен парк“ ЕООД гр. Монтана, за захранване на сграда

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Монтана е постъпило заявление док. №70-00-859 от 04.06.2024 г. от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД с ЕИК 130277958 за учредяване на право на прокарване на подземен кабел ниско напрежение (НН) през имот, собственост на „Технологичен парк“ ЕООД гр. Монтана, до ново електромерно табло на границата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 48489.2.655 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана.

Трасето на подземния кабел НН започва от съществуваща кабелна шахта на границата на ПИ с идентификатор 48489.2.653, преминава през ПИ с идентификатор 48489.2.654 до ново електромерно табло на границата на ПИ с идентификатор 48489.2.655 по кадастралната карта на гр. Монтана, м. Гламата.

Кабелното трасе е с дължина 75,0 м и сервитут 157,5 м<sup>2</sup> и определена сервитутна ивица по оста на трасето – 1,5 м от едната страна и 0,6 м от другата страна.

Съгласно възложен от управителя на „Технологичен парк“ ЕООД Доклад от 30.09.2024 г. пазарната оценка на правото на прокарване е в размер на 1 980,00 лв., приложен към настоящата докладна записка. Разходите на дружеството за изготвяне на Доклада са 360 лв., съгласно фактура №1158 от 30.09.2024 г.

Съгласно чл. 26, ал. 1, т. 11 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала Общинският съвет като упражняващ правата на едноличен собственик на капитала в публично предприятие – еднолично дружество с ограничена отговорност, приема решения за разпоредяване с недвижими имоти и с вещни права върху тях. За изграждане на нови линейни енергийни обекти в полза на лицата, които ще изградят и експлоатират енергийния обект, възникват сервитути съгласно чл. 64, ал. 1 от Закона за енергетиката.

На основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 26, ал. 1, т. 11 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала и чл. 64, ал. 1 от Закона за енергетиката, предлагам Общински съвет гр. Монтана да приеме следните

### РЕШЕНИЯ:

1. Дава съгласие да се учреди на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД с ЕИК 130277958 възмездно право на прокарване на кабелно трасе ниско напрежение (НН) с дължина 75,0 м и сервитут 157,5 м<sup>2</sup> през поземлен имот с идентификатор 48489.2.654 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, собственост на „Технологичен парк“ ЕООД

гр. Монтана, до ново електромерно табло на границата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 48489.2.655 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, за цена в размер на 1 980,00 лв., определена от Доклад за определяне на пазарна оценка от 30.09.2024 г., както и разходи за изготвяне на Доклада в размер на 360 лв.

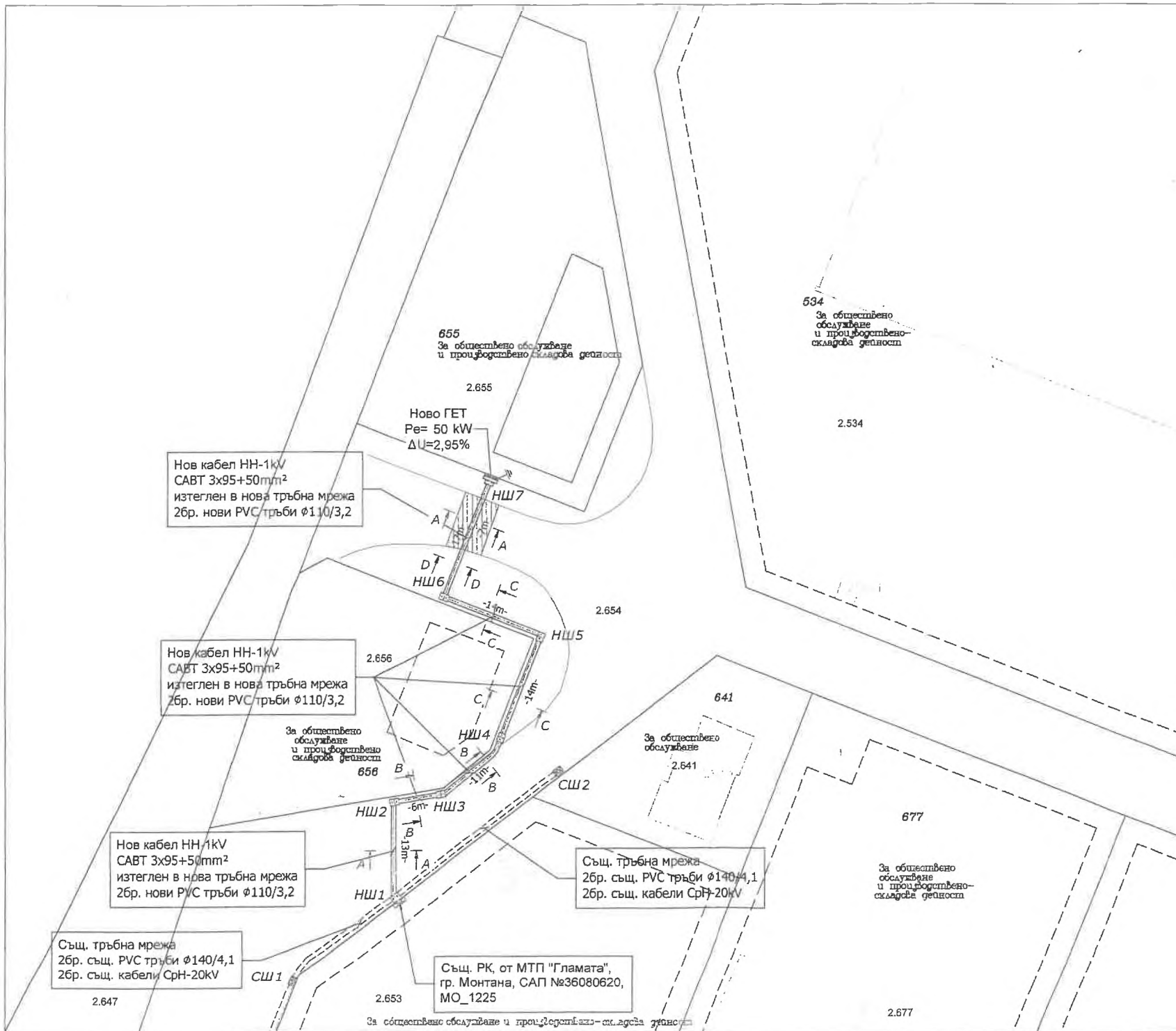
2. Дава съгласие „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД с ЕИК 130277958 да изработи за собствена сметка проект за подробен устройствен план – парцеларен план за трасе на кабелно ел. захранване НН от съществуваща кабелна шахта на границата на ПИ с идентификатор 48489.2.653, през ПИ с идентификатор 48489.2.654 до ново електромерно табло на границата на ПИ с идентификатор 48489.2.655 по кадастралната карта на гр. Монтана, м. Гламата.

3. Възлага на Управителя на „Технологичен парк“ ЕООД гр. Монтана изпълнение на горните решения.

**ЗЛАТКО ЖИВКОВ**

*Кмет на Община Монтана*





За обществено обслужване и производствено-складска дейност

# **Д О К Л А Д**

---

## **ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ**

### **О Б Е К Т**

---

**УЧРЕДЕНО ПРАВО НА ПРОКАРВАНЕ** на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура на територията на град Монтана, местност „Гламата“

### **ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

---

инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА

Сертификат на оценителя: №100100949 от 14.12.2009 г. на КНОБ – недвижими имоти;

### **ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

---

„ТЕХНОЛОГИЧЕН ПАРК“ ЕООД – град МОНТАНА

**30.09.2024 год.**  
**град Монтана**

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

<b>Възложител:</b>	„Технологичен парк“ ЕООД – гр. Монтана
<b>Изпълнител:</b>	инж. Йорданка Лазарова гр. МОНТАНА Сертификати на оценителя: № 100100949 от 14.12.2009 г. на КНОБ – за оценка на недвижими имоти;
<b>Ефективна дата на оценката:</b>	<b>30.09.2024 год.</b>
<b>Валидност на оценката:</b>	<i>шест месеца</i>
<b>Фиксинг на БНБ за 1 €</b>	<b>1.95583 лв за 1 €</b>

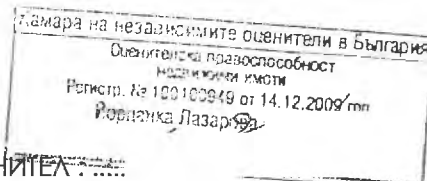
<b>Собственост:</b>	„Технологичен парк“ ЕООД по силата на НА № 107, том 5, рег. № 1820, дело 695 от 24.04.2017 г. издаден от Служба по вписванията – гр. Монтана
<b>Обект на оценката:</b>	<b>УЧРЕДЕНО ПРАВО НА ПРОКАРВАНЕ</b> на отклонение от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура
<b>Цел на оценката:</b>	Прокарване на кабелна електропроводна линия 1kV за захранване на ново електромерно табло
<b>Местонахождение:</b>	„Складова сграда с офис“ находяща се в ПИ 48489.2.655 в местност „Гламата“ – град Монтана
<b>Дължина на линейния обект:</b>	75 м
<b>Площ на оценяваната част - сервитута:</b>	157,50 кв.м.

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА:</b>	<b>Лева</b>
Пазарна стойност на право на прокарване на линеен обект:	<b>1 980 лв.</b>
	Словом: хиляда деветстотин и осемдесет лева

### 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 известни при изготвянето на този оценителски доклад.

Монтана  
30.09.2024 г.

  
 ОЦЕНИТЕЛ: \_\_\_\_\_  
 / инж. Й.Лазарова /

# ДОКЛАД

## I. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- Заявление до Кмета на община Монтана, за издаване на заповед за учредяване на право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти, подадено от „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД.
- Скица на поземления имот с идентификатор 48489.2.654, издадена от СГКК – град Монтана;
- Работен проект за Строеж: Външно електрозахранване с кабел НН - 1кV за „Складова сграда с офис“ находяща се в ПИ 48489.2.655 м. „Гламата“ – град Монтана;
- Оценката е извършена след запознаване с предоставената информация за собствеността на захранващия имот – дължина на новата кабелна линия НН от съществуваща кабелна разпределителна касета РК, част от мрежа НН от съществуващ мачтов трансформаторен пост „Гламата“;
- Извършено е проучване на пазара на подобни преминавания, като са използвани специализираните сайтове, относно офертни цени и при сделки по области, общини и землища и от местните агенции и преса, относно цени при реализирани сделки;

## II. ОБЩИ ДАННИ

**1. Обект на оценка** – Експертна пазарна оценка на право на прокарване на линеен обект - отклонение за външно електрозахранване с кабел НН - 1кV за „Складова сграда с офис“ находяща се в ПИ 48489.2.655 м. „Гламата“ – град Монтана;

**2. Местоположение:** урбанизирана територия, м. „Гламата“, град Монтана;

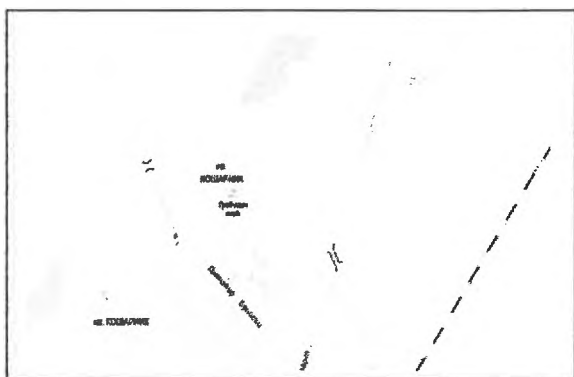
**3. Описание на обекта:** Правото на прокарване се определя по данни от предоставения Работен проект за Строеж: Външно електрозахранване с кабел НН - 1кV за „Складова сграда с офис“ находяща се в ПИ 48489.2.655 м. „Гламата“ – град Монтана; Дължината на кабелната електропроводна линия за захранване на ново главно електромерно табло 75 м.

Сервитут: 157,50 кв.м. определена сервитутна ивица, съгласно „Наредба № 16 от 09.06.2004 г. за сервитутите на енергийни обекти“ (ДВ бр.88/2004 г.) Приложение 1 към чл.7, ал.1, т.1. Съгласно т.14 от Приложението: за електрически кабели за ниско и средно напрежение: При трасе през урбанизиран територии сервитутната ивица е по оста на трасето - 1,5 m от едната страна и 0,6 m от другата страна - към сгради.

## III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

### 1. Данни за района

Районът на местонахождение е при 43.440214 северна ширина и 23.236573 източна дължина и се характеризира с частично изградена техническа инфраструктура, с помишлено строителство, в северната част на града, на края, източно от главния път за Лом и на главния път за Бойчиновци.



Разположение



Обекта на оценка представлява право на прокарване на линеен обект - отклонение за външно електрозахранване с кабел НН - 1кV за „Складова сграда с офис“ находяща се в ПИ 48489.2.655 местност „Гламата“ – град Монтана. На границата на имота да се монтира ново електромерно табло за вкопаване и да се изгради нова кабелна линия, подходящо оразмерена. Предвиденият линеен обект засяга поземлен имот с идентификатор 48489.2.654 с обща площ от 11584 кв.м., който е собственост на „Технологичен парк“ЕООД. Територията е урбанизирана с начин на трайно ползване – за местен път. Няма данни за сгради в имота, има данни за носители на други вещни права по данни на КРНИ – право на преминаване.

#### **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;
- 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.

Основният метод, който се прилага при подобен вид оценки, е

#### **СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД - Пазарен подход**

Поради липса на сделки с улици и полски пътища, произтичаща от вида собственост – общинска публична собственост, засегнатата площ, която е предмет на настоящата оценка, се приравнява с тази на поземления имот до който се прокарва захранването. Стойността на поземления имот се определя чрез пряко сравнение с други аналогични имоти. При извършване на сравнителния анализ се определят различията – площ, начин на трайно ползване, местоположение, възможности за застрояване и други, които оказват влияние върху стойността на имота. На територията на град Монтана, са намерени оферти за продажба на парцели в регулация и около района на оценявания имот. Намерени са: Парцел от 6 800 кв.м. в регулацията на гр. Монтана, с ток и вода, с изготвен проект и разрешение за строеж на административно обслужваща сграда; имот в регулацията на изхода на гр. Монтана посока гр. Лом, с площ от 3200 кв.м. с лице на главния път от 52 м и с 62 м с лице на второстепенен път, захранен е с питейна вода, електричество, канал, подходящ за паркинг, автокъща, сервиз, магазин и др. цели и парцел с площ от 4200 кв.м., в регулация, ЖК Младост-2, който може да бъде захранен с питейна вода и електричество, подходящ за строителство на промишлена сграда и др. цели.

На използваните аналози се правят корекции за съответствие на характеристиките на имотите с оценявания, и за офертност. След извършената корекция на ползваните пазарни аналози и привеждането им в съпоставимост с оценявания имот, определената пазарна стойност на частта от имота за прокарване в землището на град Монтана е определена в Таблица 1.

## V. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

В хода на реализацията на оценката са взети в предвид следните предпоставки:

- Имота е оценяван от позицията на неговата бъдеща дейност, изхождайки от принципа за съвършенното и най-добро използване;

- Оценката е съобразена с предназначението си, като в максимална степен защитава интересите на собственика, без да ограничава конкуренцията в предстоящата реализация;

- В процеса на оценяването са прилагани методи и подходи, утвърдени в оценителската практика у нас, с оглед получаване на стабилни и достоверни резултати;

Стойностите, определени по използваните методи, образуват ценови диапазон, в рамките на който попада най-вероятната пазарна стойност (ПС) на оценявания имот. Тя се определя с помощта на експертни теглови коефициенти на влияние на отделните методи (подходи) на оценяване и отразяват експертно:

- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в района на оценявания имот;

- Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристики на имота;

- Предназначението на оценката.

Определената пазарна стойност на часта от имота, в която ще се определя правото на прокарване на линеен обект - отклонение за външно електрозахранване с кабел НН - 1кV за „Складова сграда с офис“ находяща се в ПИ 48489.2.655 м. „Гламата“ – град Монтана, е 3 670 лв.

### 1. Определяне пазарна стойност на правото на прокарване

Формулата за определяне на крайната пазарната стойност на правото на прокарване е следната:

$$КПС_{пп} = ПС_{пс} \times K_c \times K_k, \quad \text{където:}$$

КПС<sub>пп</sub> – крайната пазарна стойност на правото на прокарване;

ПС<sub>пс</sub> – пазарната стойност на имота в който се определя правото на прокарване, получена по приложения метод;

K<sub>c</sub> – коефициент, отчитащ срока, за който е учредено ограниченото вещно право;

$K_c = (1 - 1,05^{-n})$ , където: n – броят на годините, за които е учредено правото, който в случая е безсрочен и K<sub>c</sub> = 0,9.

K<sub>k</sub> – експертно определен коефициент за корекция, отчитащ наличието на право на строеж в имота, варира в границите от 0,6 до 1,0 в зависимост от ограниченията наложени върху служещия имот, приема се K<sub>k</sub> = 0,6;

$$КПС_{пп} = 3\,670 \times 0,9 \times 0,6 = 1\,980 \text{ лв.}$$

## V. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат други оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Настоящият доклад за оценка на право на прокарване на линеен обект - утвърденото трасе на предвиденото отклонение от основната канализационна мрежа по улица „Втора“, между осови точки № 60 и № 61 в село Георги Дамяново, е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права, собственост е единствено на Възложителя.

Оценителят декларира, че:

- Нито наемането на настоящата оценка, нито вознаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг материален интерес.

- Сега и в бъдеще нямам личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза.

- Всички непредвидени и ограничаващи условия са описани в доклада;

В хода на реализацията на оценката са взети в предвид следните предпоставки:

- Имота са оценяван от позицията на неговата бъдеща дейност;

- Оценката е съобразена с предназначението си, като в максимална степен защитава интересите на собственика, без да ограничава конкуренцията в предстоящата реализация;

- В процеса на оценяването са прилагани методи и подходи, утвърдени в оценителската практика у нас, с оглед получаване на стабилни и достоверни резултати;

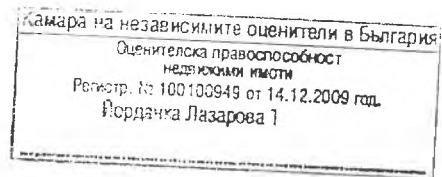
## VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Определената крайна пазарна стойност на учреденото право на прокарване на нова кабелна електропроводна линия - отклонение за външно електрозахранване с кабел НН - 1кV за „Складова сграда с офис“ находяща се в ПИ 48489.2.655 м. „Гламата“ – град Монтана, е определено на **1 980 лв.** /хиляда деветстотин и осемдесет лева/ **без ДДС.**

### Забележка:

Направените изводи и заключения в настоящата оценка, не са окончателни и с нищо не задължават собственика на имота. Настоящото заключение представлява субективен израз на обективна реалност (пазар на недвижими имоти в региона), към момента на оценката. Собственика на имота може, да не се съобрази с настоящите изводи и заключения, при промяна на пазарната ситуация във времето.

- Приложение: 1. Таблица № 1 за оценка по Сравнителен метод -парцели  
2. Работен проект за строеж  
3. Скица на поземления имот  
4. Нотариален акт за собственост  
5. Сертификат на оценителя



МОНТАНА  
30.09.2024 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 48489.2.654 в град Монтана, с площ от 11 584 кв.м.	Площ кв.м.	лв./кв.м.	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст лв./кв.м
<p>Парцел 6 800 кв.м. в регулацията на гр. Монтана, с ток и вода. За имота има изготвен проект и разрешение за строеж на административно обслужваща сграда. Има възможност за продажба на имота като два отделни имота от 1800 и 5000 кв.м. за 170 000 Е x 25 Е/кв.м. 48,90 лв./кв.м. <a href="https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r172614703410260">https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r172614703410260</a>, коригирана на 12.09.2024 г.</p>	6 800	48,90	0,90	1	1	1	0,80	0,70	<b>24,64</b>
<p>Имот в регулацията на изхода на гр. Монтана посока гр. Лом, с площ от 3200 кв.м. с лице на главния път от 52 м и с 62 м с лице на второстепенен път. Захранен е с питейна вода, електричество, канал.. Подходящ за паркинг, автокъща, сервиз, магазин и др. цели. За 260 000 лв. x 81,25 лв./кв.м. <a href="https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r159594129262970">https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r159594129262970</a>, коригирана на 27.09.2024 г.</p>	3 200	81,25	0,90	1	1	0,80	0,80	0,60	<b>28,08</b>
<p>„ЛУИС КОНСУЛТ“ продава парцел с площ от 4200 кв.м., в регулация, ЖК Младост-2. Може да бъде захранен с питейна вода и електричество. Подходящ за строителство на промишлена сграда и др. цели. За 142 800 лв. x 34 лв./кв.м. <a href="https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r165003976642587">https://www.imot.bg/pcai/imoto.cgi?act=5&amp;adv=1r165003976642587</a>, коригирана на 27.09.2024 г.</p>	4 200	34,00	0,90	1	1	1	0,80	0,70	<b>17,14</b>
<b>Пазарна стойност:</b>									<b>23,28</b>