

О Б Щ И Н А М О Н Т А Н А

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
От Златко Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Продажба на общинско жилище на наемател

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 44, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд, комисия, назначена със заповед №801/09.04.2024 год. на кмета на община Монтана, разгледа постъпило заявление с приложените към него документи от наемател на общинско жилище, желаещ да го закупи.

С протокол от 12.05.2025 год. комисията е взела решение, че наемателката Иванела Иванова, ЕГН , отговаря на условията за закупуване на ведомствено общинско жилище, актувано с акт за частна общинска собственост №5069/2016 год., с адрес гр. Монтана

на основание чл. 48, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 43, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана.

Данъчната оценка на общинското жилище е 17 595.40 (седемнадесет хиляди петстотин деветдесет и пет и 0.40) лева, съгласно удостоверение с №ДО000999/10.04.2025 год. на отдел „Местни приходи“ в община Монтана.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 48, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 44, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана, предлагам общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да бъде продадено ведомствено общинско жилище с адрес гр. Монтана, ж.к. , представляващо самостоятелен обект с идентификатор 48489.13.313.1.30 в сграда с идентификатор 48489.13.313.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 48489.13.313 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, със застроена площ 57.23 кв. м, с прилежащо мазе №30 с площ 3.00 кв. м, ведно с 1.84 % ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж, на настанената в него наемателка Иванела Иванова, ЕГН
2. Определя пазарна цена 51 510.00 (петдесет и една хиляди петстотин и десет) лева, 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





СХЕМА №15-189211-04.02.2025 г.

**НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА
ИНФРАСТРУКТУРА**

с идентификатор **48489.13.313.1.30**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Монтана**, общ. **Монтана**, обл. **Монтана**, одобрени със Заповед №РД-18-29/05.04.2006 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на самостоятелния обект: гр. **Монтана**, ж.к. "**ПЛИСКА**", бл. **12**, ет. **6**, ап. **30**

Самостоятелният обект се намира на етаж **6** в сграда с идентификатор **48489.13.313.1**,

с предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**, брой етажи: **10**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **48489.13.313**

Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение**

Брой нива на обекта: **1**

Площ на самостоятелния обект: **57.23 кв.м**

Прилежащи части: **мазе № 30 с площ 3,00 кв.м и 1,84% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж**

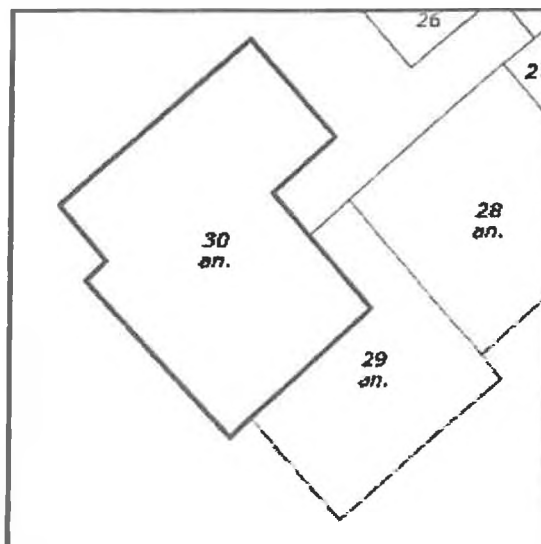
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **48489.13.313.1.29**

Под обекта: **48489.13.313.1.25**

Над обекта: **48489.13.313.1.35**



Предишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Схема №15-189211-04.02.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-92473-04.02.2025 г.

Код за достъп: 49c316e6ba54

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Валъя Генкова*

Дата: *05.02.2025г.* Подпис:



Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 5, том 7, рег. 2400 от 05.05.2016г., вписан в Служба
по вписванията гр.Монтана

Носители на вещи и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Воля Тенкова*

Дата: *05.02.2025*, Подпис: _____

Схема №15-189211-04.02.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-92473-04.02.2025 г.
Код за достъп: 49c316e6ba54

CN=cng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
04.02.2025 11:43:19



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

УТВЪРЖДАВАМ:

ЖИВКОВ
 (подпис и печат)
 Живков

КМЕТ НА ОБЩИНАТА
 Златко
 (име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Област Монтана гр. Монтана
 МОНТАНА 2400 / 05-05-2016
 Рег. № 2400

Акт № 5 том 7 / дело № /20
Вписване по ЗС/ПВ
 Вартелна книга: том стр.

Имотна партида 90604
Служба по вписванията
 Д.Т. кв. №

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
 (име, фамилия)

АКТ № 5069
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч
 Досие 5069

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.04.2016 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 1 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 48489.13.313.1.30 в десететажен жилищен блок на шести етаж, представляващ: жилище, апартамент №30 , със застроена площ от 57.23 (петдесет и седем и 0.23) кв.м. , с принадлежащото към апартамента мазе №30 с площ от 3.00 (три) кв.м., ведно с 1.84% ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж. Конструкция: пакетоповдигани плочи, построен 1982 г.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Монтана , ж.к. „Плиска”, бл. 12, ет. 6, ап. 30 - самостоятелен обект с идентификатор 48489.13.313.1.30 в сграда №1, разположена в поземлен имот с идентификатор 48489.13.313, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-29/05.04.2006 г. на директора на АК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Ниво: 1 Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 48489.13.313.1.29; Под обекта: 48489.13.313.1.25; Над обекта: 48489.13.313.1.35.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	17699.00 (седемнадесет хиляди шестстотин деветдесет и девет) лева, съгласно удостоверение № ДОО00479/08.04.2016 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №42/23.02.1998 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. Дафина І Иванова– Главен експерт “ОС” (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА МОНТАНА
ОТДЕЛ 'МЕСТНИ ПРИХОДИ'

Изх. №: Д0000999/10.04.2025

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 №: 2 към ЗМДГ 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:

жк ПИСКА Бл:012 ет:06 ап:030 / гр. МОНТАНА общ. МОНТАНА идентификатор:
48489.13.313.1.30 планоснимачен №: 5354 УПИ №: 1 Квартал: 10

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор	
0_1	Жилище	48489.13.313.1.30	
Етаж: 6 Описание:			
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
60.23	57.23	3.00	0.00

Данъчна оценка към дата: 10.04.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 17595.40
/седемнадесет хиляди петстотин деветдесет и пет лева и четиридесет стотинки/
За собственика: 17595.40
/седемнадесет хиляди петстотин деветдесет и пет лева и четиридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0_1	Жилище	1.0000	17595.40	17595.40	60.23

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.№ДК14000500 от дата 22.02.2016 в собственост/съсобственост от:

0_1/Жилище

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	17595.40

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: Ж051797
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 вещни 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 регистрацията 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 вещни 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:ДО00999/10.04.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА МОНТАНА

Орган по приходите .
/МИЛЕНА МЛ.ИЦИНА/

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ:

/ЗЛАТКО ЖИВКОВ/



ПРОТОКОЛ

Днес, 12.05.2025 год., комисия в състав:

Председател: Станислав

Станоев – заместник-кмет на община Монтана.

Членове:

1. Галя Любенова – главен юрисконсулт на община Монтана,
2. инж. Мариела Танкова – директор на дирекция ОС,
3. арх. Пенко Ценов – гл. архитект на община Монтана,
4. Теодора Петрова – мл. експерт СУ в дирекция ЕИИР,
5. инж. Валя Генкова – гл. експерт ЖН в дирекция ОС,
6. Светлана Томова - гл. експерт ЖН в дирекция ОС,

назначена със заповед №801/09.04.2024 год. на кмета на община Монтана, на основание чл. 44, ал. 1 от Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана, се събра да разгледа заявлението и преписката на наемател за закупуване на общинското жилище, в което е настанен.

Съгласно разпоредбата на чл. 48, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 43, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана, наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице едновременно следните условия:

1. Да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 34, ал. 2 от наредбата.
2. Да не е открита процедура за прекратяване на наемното му правоотношение.
3. Да е служител не по-малко от пет години без прекъсване в общинската администрация, на основание чл. 46 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана.
4. Да е подал заявление за закупуване до кмета на община Монтана.

Има постъпило заявление за закупуване от Иванела Иванова, ЕГН
, наемател на ведомствено общинско жилище с адрес гр. Монтана, ж.к.
, със застроена площ 57.23 кв. м, съставен е АОС №5069/2016

год.

- Наемателката отговаря на условията за настаняване под наем в общинско ведомствено жилище, на основание чл. 34, ал. 2 и подадената декларация по чл. 7, ал. 2 от наредбата по чл.45а, ал.1 от ЗОС,

- Трудов договор от 14.11.2019 год. за шест месеца и допълнително споразумение към договора от 20.05.2020 год. за срок: безсрочен.

- Настанителна заповед №972/17.05.2021 год.,

- Договор за наем от 18.05.2021 год. и анекс за нова цена от 08.03.2022 год.,

- Редовно заплаща дължимия наем и консумативните разноски,

- Подадено е заявление с док. №94-И-404/07.05.2025 год.

КОМИСИЯТА РЕШИ:

1. Наемателката Иванела Иванова, ЕГН отговаря на условията на чл. 48, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 43, ал. 1 и чл. 46 от Наредбата за

условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана и може да закупи ведомственото общинско жилище, в което е настанена с адрес гр. Монтана, със застроена площ 57.23 кв. м, съставен е АОС №5069/2016 год.

2. Да се изготви мотивирана докладна записка на основание чл. 44, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана за приемане на решение от общинския съвет гр. Монтана, относно продажбата на горепосоченото жилище.

КОМИСИЯ:

Председател:
/С. Станев/

Членове:

1.
/Г. Петкова-Любенова/

2. .
/М. Райкова/

.....
/И. Пенев/

*
/Т. Петрова/

5.
/В. Генкова/

6. .
/С. Томова/

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100949 от 14 декември 2009 год.

ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА ТОДОРОВА

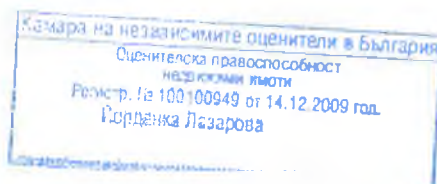
родена на 30 август 1949 год. в с. Стубел, община Монтана

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 1525 от 12.07.1993 год. от Агенцията за приватизация

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

09.05.2025 г.



.....
Людмил Симов

Д О К Л А Д

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

О Б Е К Т

**САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в град МОНТАНА
ЖК „ПЛИСКА” БЛ. 12, ЕТ. 6, АП. 30**

СОБСТВЕНИК

Община МОНТАНА - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

**09.05.2025 год.
град Монтана**

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Възложител:	Община Монтана
Изпълнител:	инж. Йорданка Лазарова гр. МОНТАНА GSM ; e-mail: Сертификат на оценителя: № 100100949 от 14.12.2009 г. на КНОБ – недвижими имоти;
Оглед на имота:	07.05.2025 г.
Ефективна дата на оценката:	09.05.2025 год.
Валидност на оценката:	шест месеца
Фиксинг на БНБ за 1 €	1.95583 лв за 1 €

Собственик	ОБЩИНА МОНТАНА – АКТ № 5, ТОМ 7, РЕГ. № 2400 ОТ 05.05.2016 г. ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
Обект на оценката:	Самостоятелен обект с идентификатор № 48489.13.313.1.30
Местонахождение:	град Монтана, ЖК „
Година на изграждане	1982 г.
Вид конструкция на сградата:	Пакетоповдигани плочи
Застроена площ:	57,23 кв.м.

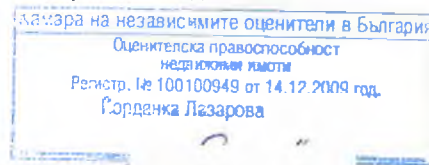
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:	Лева	EUR
Метод на чистата /вещната/ стойност:	26 880	13 784
Метод на сравнителната стойност:	51 510	26 337
Тежест на чистата /вещната/ стойност:	0 %	
Тежест на сравнителната стойност:	100 %	
Изчислена пазарна стойност:	51 510	26 337

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА:	Лева	EUR
Пазарна стойност на оценявания недвижим имот:	51 510	26 337

ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ /стойност при бърза разпродажба/	36 057 лв. <i>/тридесет и шест хиляди и петдесет и седем лева</i>
---	---

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
09.05.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/ инж. Й.Лазарова/

I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на задание

Изготвяне експертна оценка за определяне пазарната стойност на следния недвижим имот:

Апартамент № 30, разположен на шести етаж от десететажна жилищна сграда, построена в град Монтана, ЖК „Плиска“, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 48489.13.313.1.30, състоящ се от входно антре, кухня, хол, спалня и санитарен възел – баня с тоалетна, със застроена площ 57,23 кв.м. с принадлежащо към апартамента мазе № 30 с площ от 3,00 кв.м., ведно с 1,84 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж.

При определяне на пазарната стойност на оценявания имот е съобразено с реалното състояние на пазара на подобни недвижими имоти в град Монтана, в района на оценявания.

2. Възложител

ОБЩИНА МОНТАНА,

Акт № 5069 от 28.04.2016 г. за частна общинска собственост, вписан в Служба по вписванията с № 5, том 7, вх. рег. № 2400 на 05.05.2016 г.

3. Изпълнител

Оценката е изготвена от:

инж. Йорданка Лазарова, оценител на недвижими имоти със сертификат за оценителска правоспособност №100100949/14.12.2009 год. на Камара на независимите оценители в България, издаден въз основа на лиценз № 1525 от 12.07.1993 год. на АП.

4. Предназначение и приложение на оценката

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя, като настоящата експертна оценка разглежда само въпросите, свързани с определяне на пазарната стойност.

5. Стандарт на стойността

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.

Пазарна стойност (ПС)

Всички анализи, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за **пазарна стойност (ПС)** в съответствие със споменатите стандарти за бизнес-оценяване. Пазарна е стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество /актив/ би сменило собственика си чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит свободен/ пазар, като никоя от

страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда, и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

6. Дата и валидност на оценката

Експертната оценка е изготвена към ефективна дата - **09.05.2025 год.** Фиксинг на БНБ към датата на изготвяне - 1 EUR = 1.95583 лв.

Валидността на експертната оценка е с ограничен срок – **шест месеца**, считано от датата на изготвяне, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани, актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

7. Използвани методи за оценка

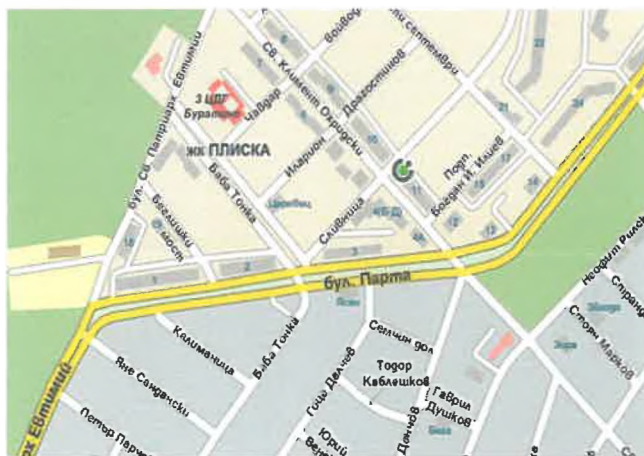
За определяне на пазарната стойност на имота, са използвани следните методи: метод на Възстановителната стойност или Вещен метод и метод на Сравнителните продажби /Сравнителен метод/, като основна тежест е дадена на метода на сравнителната стойност.

II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Местоположение

Районът на местонахождение е жилищен к-с „Плиска“, при 43.415446 северна ширина и 23.218628 източна дължина и се характеризира с групово и индивидуално строителство, с напълно изградена техническа инфраструктура.

Оценяваният имот е разположен в жилищен блок, изграден на главен обходен път, обслужващ района и свързващ го с изходните части на града за Видин, Лом и Чипровци. В непосредствена близост до обособени търговски обекти и обекти от обслужващата сфера, с бърз достъп до училище, детска градина и ясла. Пред входа е озеленено и обособен паркинг. Самата сграда е санирана с ограничен достъп.



Разположение



Екология

Районът е с много добре изпълнено застрояване и озеленяване. Няма в близост промишлени предприятия, които да изхвърлят в атмосферата вредни емисии. Автомобилното движение се явява основен източник на замърсяването, но улиците на които се намира сградата не е с интензивно движение, а са обслужващи района.

Инфраструктура

Районът е с много добре изградени елементи на инженерната инфраструктура както следва: * електрификация – изградена

- * водопровод – изграден
- * канализация – изградена
- * телефонизация – изградена
- * газификация – изградена
- * улична (пътна) мрежа – изградена.

Благоустрояването и комуналното обслужване на района са добри.

Всички елементи на комплексното обществено обслужване - учебни, детски и здравни заведения, заведения за хранене, търговски обекти, ателиета за услуги и др. са много добре застъпени в района и напълно задоволяват нуждите на обитателите му.

Транспортната достъпност до обекта е много добра.

Сграден фонд

Районът е застроен с жилищни, обществени и търговски сгради, изградени по традиционни монолитни и панелни технологии. Гъстотата на застрояването не е завишена и в близко бъдеще не се очаква строителство на нови обекти.

2. Характеристика на оценявания обект

Оценяваният имот е апартамент, разположен в северозападната част на десети етаж от десететажна жилищна сграда, построена е през 1982 година. Сградата е с масивна стоманобетонена конструкция, изграждана по метода на пакетно-повдигани плочи, състояща се от десет жилищни етажи. Носещата конструкция е съставена от етажни безгредови плочи, които се изливат една върху друга на терена, и от колони с височината на етажа. По монолитен начин се изпълняват преградните стени и вертикалните непрекъснати стени (за стълбищни клетки и др., които поемат хоризонталните товари както при изграждането, така и при експлоатацията на сградата. Покривната конструкция е стоманобетонна плоча, плосък покрив.

Фасадата на сградата е с гладка мазилка и оформен цокъл, извършено е външно саниране на сградата по действащата програма. Вертикалната връзка в сградата се осъществява с вътрешно монолитно стълбище и асансьор. Достъпът до жилищата е от северозапад, непосредствено от терена, със заключваща се външна ПВЦ врата /ограничен достъп/. Стълбищната клетка е с метален парапет, мозайка, стените с латекс и оформен цокъл. Развити са по пет апартамента на етаж. Сградата има обикновена външна архитектура и оптимално вътрешно разпределение, акцентиращо върху функционалността на отделните помещения и икономично разходване на площите.

Апартаментът е на шести етаж, краен за сградата, в западната част. Състои се от хол, спалня, кухня, баня-тоалетна, антре и две остъквени тераси към кухнята и към хола, със застроена площ 57,23 кв.м., с принадлежащо към апартамента мазе № 30 с площ от 3,00 кв.м., ведно с 1,84 % ид.части от общите части на сградата и съответните ид.части от правото на строеж. Пода в коридора, кухнята и малката тераса е с балатум, банята е мозайка, в хола и спалнята е ламиниран паркет и на другата тераса с теракота. Стените навсякъде са с тапети минати отгоре с латекс, в санитарния възел с фаянс до определена височина и блажна боя. Таваните са с латексово боядисване, дограмата е дървена и ПВЦ. Отоплението е индивидуално, на ток. Изградени са необходимите инсталации. Изпълнени са стандартно водопроводната и канализационна инсталации, които са свързани с градската мрежа.

3. Общо заключение

Оценяваният обект е със сравнително добро местоположение, ЖК „Плиска“ в Монтана. Сградата е масивна стоманобетонена, с добро изпълнение на строителните работи, влязла в експлоатация през 1982 г. Имотът в момента на огледа е в сравнително добро състояние, използва се по предназначение, забелязва се мухъл по стени и тавани в санитарния възел, кухнята и в хола. При определяне на пазарната стойност се използва застроена площ на апартамента от 57,23 кв.м., принадлежащо към апартамента мазе № 30 с площ от 3,00 кв.м., ведно с 1,84 % ид.части от общите части на сградата и съответните ид.части от правото на строеж.

III. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

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.

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ - **09.05.2025 год.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 09.11.2025 год.**, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Експертната оценка 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 възнаграждението 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 ме свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза.
- Лично е извършен оглед на оценявания имот.

IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО ДВА МЕТОДА – МЕТОДОЛОГИЯ

1. Метод на чиста стойност на активите /метод на вещна стойност/

При извършване на оценката на обекта основният използван методи е метода на вещната стойност. Технологично вещната стойност на всеки обект е изграждана по следните показатели:

- ⇒ натура - разгъната застроена площ и застроен обем
- ⇒ нормативна и експлоатационна годност - НГе
- ⇒ остатъчна експлоатационна годност - ОЕГ
- ⇒ действителна възраст - А= НГ-ОЕГ
- ⇒ окрупнени цени на кв.м. и куб.м.
- ⇒ инвестиционна (производствена) стойност

⇒ техническо обезценяване - $W_{м.а.}$, $W_{м.а.}$, където стойността на обезценяването се определя с ползване на квадратичен процент на овехтяване /амортизация/, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи: процентът на амортизация се определя със следната имперична зависимост:

$$W_{м.а.} = \left[0.5 * \left(\frac{A^2}{НГе^2} + \frac{A}{НГе} \right) \right] * 100[\%]$$

Определянето на производствените разходи се базира на калкулации /по осреднени пазарни - текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в експертизата са почерпени от изданията на "Стройексперт СЕК", Използвани са строителни цени - средни за кв.м. бруто площ за съответната сграда по еталони на СЕК, които са актуализирани експертно към датата на оценката. Отчита се /приспада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за отстраняване на повреди и недостатъци и неотстранявани дефекти /ако има такива/-
Таблица 1.

2. Сравнителен метод

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за офертни предложения или осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват факторите, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти
- Местоположение на обекта
- Времето на осъществяване на сделките
- Възраст на сравняваните строителни обекти /сгради и съоръжения/
- Начин на строителство и етажност
- 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 1м2 за съответния обект по отношение на сравнявания. Основната формула е:

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{Продажна цена} \\ \text{на сравняемия} \\ \text{имот} \end{array}} \pm \boxed{\begin{array}{c} \text{Стойността} \\ \text{на различията} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{Стойност на} \\ \text{оценявания имот} \end{array}}$$

За определяне на пазарната стойност на оценявания недвижим имот по този метод са използвани три офертни предложения за сходни имоти с подобно местоположение от специализираните сайтове за недвижими имоти, чиито стойности варират в диапазон от 1 038 – 1 160 Е/кв.м. Силно е ограничен пазара на имоти в комплекса, не са намерени предложения за продажба. Използвани са оферти в ЖК „Младост“, които са в близост до комплекс „Плиска“ и по площ и местоположение се доближават до оценявания апартамент. На подбраните аналози са приложени съответните корекции, отчитащи местоположението, площ, състояние, допълнителни помещения и други показатели. След извършеното сравнение се определя цената на 1м2 за съответния обект по отношение на сравнявания и от там за целия обект.-
Таблица 2.

3. Претеглена стойност - /най-вероятна пазарна стойност - **крайна оценка на имота/**

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

- 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;

Претеглянето на стойността се базира на извършено, към датата на оценяването, 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.

Метод	Стойности /лв./	Тежест
Метод на вещната стойност	26 880	0%
Метод на сравнителната стойност	51 510	100 %
Изчислена пазарна стойност	51 510	

Предполага се, че към датата на оценката предложената крайна /претеглена/ пазарна стойност на имота в голяма степен би отговаряла на очакванията и намерението на един добре информиран и благоразумен потенциален купувач.

V. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

След анализ и търсене на справедлива пазарна стойност, като се отчитат всички факти – местоположение, площ, състояние на сградата и обстоятелствата, свързани с тях и станали достояние в процеса на оценката, пазарна стойност се определя както следва:

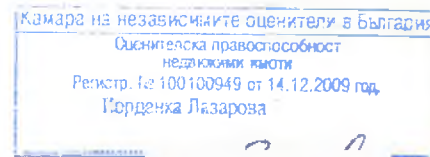
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА Апартамент № 30, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 48489.13.313.1.30 в град Монтана	51 510 лева /петдесет и една хиляда петстотин и десет лева/
в т.ч. стойност на правото на строеж	3 444 лв. /три хиляди четиристотин четиредесет и четири лева/

Стойността е 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.

Следват приложения: 1. Таблица № 1 за оценка по Метода на вещната стойност
2. Таблица № 2 за оценка по Сравнителен метод
3. Снимки на апартамента
4. Акт за частна общинска собственост
5. Схема на самостоятелния обект в сградата
6. Сертификат на оценителя



Монтана
09.05.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й.Лазарова/

Таблица 1

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ:

Самостоятелен обект с идентификатор № 48489.13.313.1.30
град Монтана

№	Характеристики/показатели		Стойност	Забележка
1	Година на изграждане на сградата	1982 г.		
2	Вид на сградата	ППП		
3	Амортизационен срок	100 г.		Експертно определен
4	Остатъчна експлоатационна годност	57 г.		
5	ЗП на апартамента	57,23 кв.м.		
6	Стойност за изграждане	824 лв./кв.м.	47 158 лв.	СЕК-еталон I /стандарт/
7	Разходи за проектиране, стр.надзор, данъци, такси и др.	10 %	906,40 лв./кв.м.	82,40 лева
8	Стойност на сградата като нова		51 873 лв.	
9	Обезценяване поради остаряване	30,74 %	15 946 лв.	
10	Функционално обезценяване	5 %	2 594 лв.	
11	Икономическо обезценяване	20 %	10 375 лв.	28 915 лева
12	Вещна стойност на строителната част на апартамента		22 958 лв.	
13	Мазе № 30	3,00	480 лв.	40 % от стойността за изграждане на ап. – 160 лв./кв.м.
13	Стойност на ПС		3 444 лв.	15 % от стойността на апартамента
	ВЕЩНА СТОЙНОСТ		26 882 лв. ~ 26 880 лв.	

