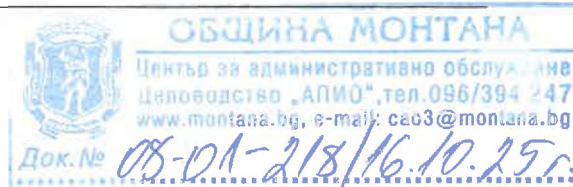


ОБЩИНА МОНТАНА

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 **48489.12.21** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана с площ **544.00 (петстотин четиридесет и четири) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), адрес: гр. Монтана, ул. „Тимок“ №9, който по действащия подробен устройствен план представлява урегулиран поземлен имот (УПИ) XV, кв. 74 с конкретно предназначение „за жилищно строителство“, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7625/2025 г.

С решение №81 от протокол №6/18.04.1973 г. на ИК на ГНС-Михайловград е признан, че Захари _____; Бърдарски и Цветана _____ Бърдарска са придобили право на строеж върху дворно място, представляващо парцел XX, кв. 157 по кадастралния и регулационен план на гр. Михайловград от 1956 г., цялото от 345.00 кв. м, тъй като през 1942 г. са го завладели и застроили. За сградата няма съхранени строителни книжа.

Данъчната оценка е **17 136.00 (седемнадесет хиляди сто тридесет и шест) лева**, съгласно удостоверение №ДО002563/30.09.2025 г. на 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

РЕШЕНИЕ:

1. Обявява продажбата на поземлен имот с идентификатор **48489.12.21** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана с площ **544.00 (петстотин четиридесет и четири) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), адрес: гр. Монтана, ул. „Тимок“ №9, за който по действащия подробен устройствен план представлява урегулиран поземлен имот (УПИ) XV, кв. 74 с конкретно предназначение „за жилищно строителство“, актуван с акт за частна общинска собственост №7625/2025 г., чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **26 150.00 (двадесет и шест хиляди сто и петдесет) 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





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2465529-08.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **48489.12.21**

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 поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: гр. **Монтана**, ул. **"ТИМОК"** №9

Площ: **544 кв.м**

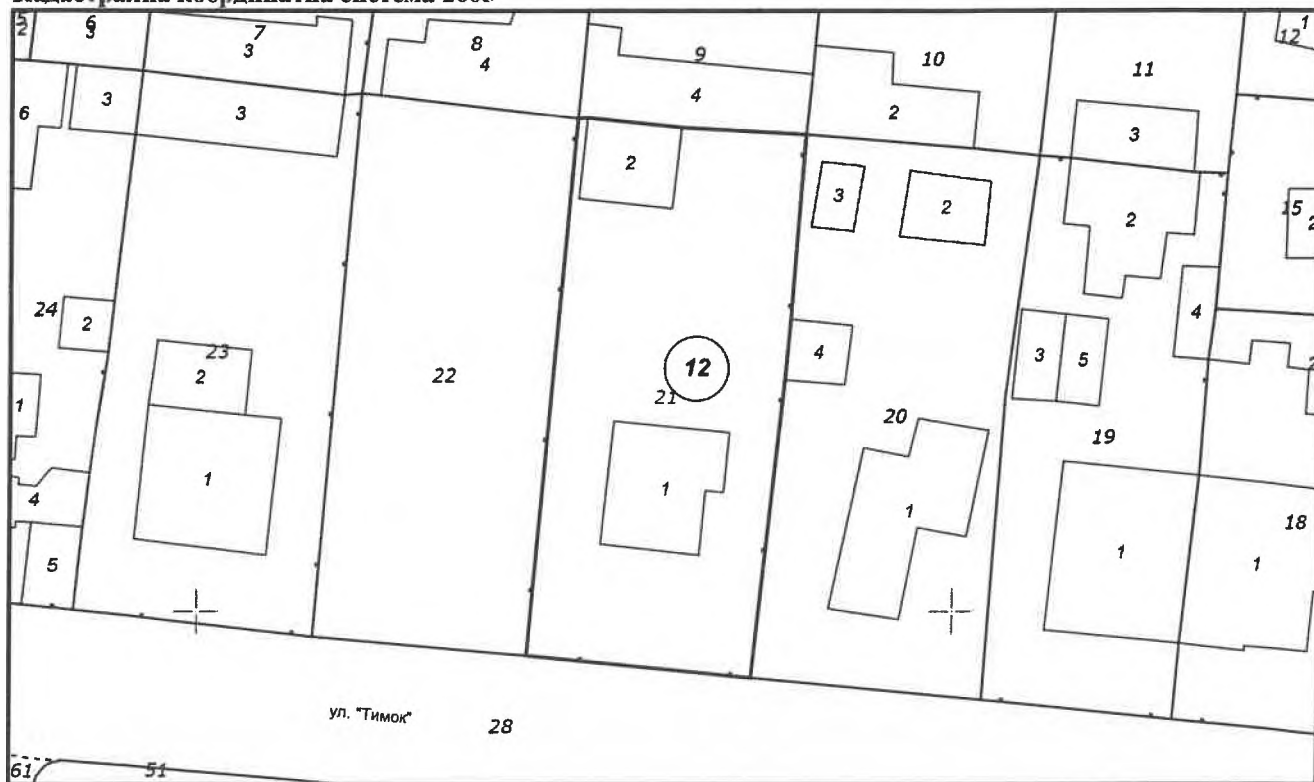
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **231**, квартал: **74**, парцел: **XV**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 48489.12.22, 48489.12.20, 48489.12.28, 48489.12.10, 48489.12.9, 48489.12.8

Собственици по данни от КРНИ:
000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Скица №15-2465529-08.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-787510-08.10.2025 г.

Код за достъп: 55c3293bb0e6

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Валея Тенкова*

Дата: *08.10.2025*, Подпис: ,



Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 103, том 12, рег. 4320 от 02.10.2025г., 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**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 48489.12.21.1: застроена площ 59 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
2. Сграда 48489.12.21.2: застроена площ 33 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**

Скица №15-2465529-08.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявлението №01-787510-08.10.2025 г.
Код за достъп: 55c3293bb0e6

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Воля Генкова*

Дата: *08.10.2025г.* Подпис:

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.10.2025 11:47:49



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И ОБЛАСТНО УПРАВЛЕНИЕ ЗА ГРАД МОУНТАНА

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО 1320 10.10.2025 г.

ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА дело № 12 /20 г.

УТВЪРЖДАВАМ:



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Сотиров Живков
(име, фамилия)

Нартидни книги: том 1660 стр. 1
И: Вписване по ЗС/ПВ, Вписване
Д.Т. кв. № 74 /20 г.
СС

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, фамилия)

АКТ № 7625

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7625

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.10.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 и чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост и § 42 от ПЗР към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост. Удостоверение за идентичност № 94-С-416/14.06.2022 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 48489.12.21 с площ 544.00 (петстотин четиридесет и четири) кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), който по действащия подробен устройствен план на гр. Монтана, одобрен със заповед №531/06.06.1995 г., представлява УПИ XV, кв. 74 с конкретно предназначение "за жилищно строителство".
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Монтана, ул. "Тимок" № 9 - поземлен имот с идентификатор 48489.12.21 по кадастралната карта на гр. Монтана, одобрена със заповед №РД-18-29/05.04.2006 г. на изпълнителния директор на АК. Предишен идентификатор: няма. Номер от предходен план: 231, квартал :74, парцел: XV
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - поземлени имоти с идентификатори: 48489.12.8, 484849.12.9 и 48489.12.10; Продължение в раздел 11:
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	17136.00 (седемнадесет хиляди сто тридесет и шест) лева, съгласно удостоверение №ДО002563/30.09.2025 г.

Община Монтана
ВЪРНО С ОРИГИНАЛА
Сверил: 10.10.2025.

СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
---------------	------

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма
---	------

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
С протокол № 6 от 18.04.1973 г. върху имота е отстъпено право на строеж на Захари Бърдарски и Цветана Бърдарска за построяване на жилищна сграда.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Миглена Атанасова – гл. специалист в дирекция ОС
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Продължение от раздел 5 граници на имота:
Изток - поземлен имот с идентификатор 48489.12.20;
Юг - поземлен имот с идентификатор 48489.12.28;
Запад - поземлени имоти с идентификатори 48489.12.8 и 48489.12.22.

Община Монтана
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Свери. 128.1.2022г.



ОБЩИНА МОНТАНА

Дирекция "Местни Данъци и Такси"

Изм. N: Д0002563/30.09.2025

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, №001

Адрес на имота:

ул. ТИМОК №9 / гр. МОНТАНА общ. МОНТАНА идентификатор адрес: идентификатор:
48489.12.21 УПИ No: 15 Квартал: 74 площ земя: 544.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	48489.12.21
Описание:		
Общо кв./м.		
544.00		

Данъчна оценка към дата: 30.09.2025

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 17136.00
/седемнадесет хиляди сто тридесет и шест лева/
За собственика: 17136.00
/седемнадесет хиляди сто тридесет и шест лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	17136.00	17136.00	544.00

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.№Д0002563 от дата 30.09.2025 в собственост/съсобственост от:

0/Земя

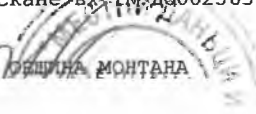
Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	17136.00

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: 000320872
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

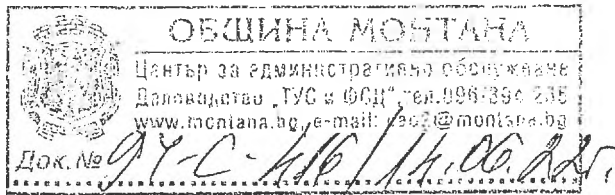
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

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. № Д0002563/30.09.2025

Настоящото се издава, за да послужи, пред  МЛ. ИЦИНА МОНТАНА

Орган по приходите
/МИЛЕНА МЛ. ИЦИНА/

ОБЩИНА МОНТАНА



УДОСТОВЕРЕНИЕ

Община Монтана удостоверява, че УПИ XV от кв. 74 по действащия регулационен план на гр. Монтана, одобрен със Заповед № 531/06.06.1995г. е образуван от имот пл. № 231, включен в част от УПИ XIV от кв. 74 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1990г.

Имот пл. № 231, включен в част от УПИ XIV от кв. 74 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1990г. е образуван от имот пл. № 231, включен в част от УПИ I от кв. 3 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1977г.

Имот пл. № 231, включен в част от УПИ I от кв. 3 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1977г. е образуван от УПИ XX в кв. 157 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1956г.

УПИ XX в кв. 157 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1956г. е образуван от УПИ XIII в кв. 140 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1905г.

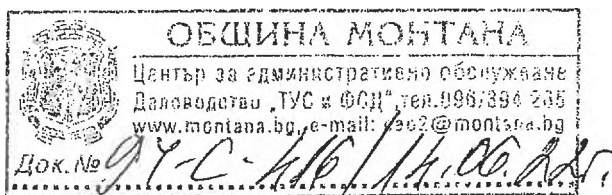
Настоящото удостоверение се издава по заявление № 94-С-416 от 06.06.2022г.



Зам. Кмет

/инж. Д. Георгиев/

ОБЩИНА МОНТАНА



УДОСТОВЕРЕНИЕ

Община Монтана удостоверява, че УПИ XV от кв. 74 по действащия регулационен план на гр. Монтана, одобрен със Заповед № 531/06.06.1995г. е образуван от имот пл. № 231, включен в част от УПИ XIV от кв. 74 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1990г.

Имот пл. № 231, включен в част от УПИ XIV от кв. 74 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1990г. е образуван от имот пл. № 231, включен в част от УПИ I от кв. 3 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1977г.

Имот пл. № 231, включен в част от УПИ I от кв. 3 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1977г. е образуван от УПИ XX в кв. 157 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1956г.

УПИ XX в кв. 157 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1956г. е образуван от УПИ XIII в кв. 140 по недействащия кадастрален и регулационен план на гр. Монтана от 1905г.

Настоящото удостоверение се издава по заявление № 94-С-416 от 06.06.2022г.



Зам. Кме

/инж. Д. Георгиев/

П Р О Т О К О Л

№ 6

Днес 18. IV. 1973 година Изпълнителният Комитет при ГНС - Михайловград, проведе заседание под председателството на Др. Стефан Кичев, в присъствието на Зам.Председателите на ГНС - Благой Чубриев, Инж. Рангел Спасов, Йосиф Цеков, Димитър Лалов - Секретар при съвета и членовете: Асен Вачков, Инж. Рашевски, Т.Игнатов и В.Маринава.

Присъствуваха още Другарите - Ел.Георгиева и Пеньо Пенев. Заседанието се проведе при следния:

Д Н Е В Е Н Р Е Д :

1. Оценка за състоянието и перспективите за развитие на местната и кооперативна промишленост.

Докладва: Господин Стоянов

2. Информация за мероприятията по успешното приключване на учебната 1972/73 г. и подготовката за новата 1973/74 г., организацията на летния отдих и трудовата дейност на учениците.

Докладва: Петко Генев

3. Анализ на изпълнението на плана в промишлеността през 1-то тримесечие на 1973 г. и подготовка за изпълнението на годишния план в чест на 50 годишнината от Септемврийското въстание.

Докладва: Петър Кръстев

4. Оценка за състоянието и развитието на общественото хранене и подготовката за 50 годишнината от Септемврийското въстание.

Докладва: Георги Вълначовски

5. Информация за извършената работа по подготовката за изпълнение на благоустройствената програма през 1973 година.

Докладва: Инж. К.Тонев

6. Информация за състоянието на работата в детските градини

Докладва: Вислета Славейкова

За останалата част от имот пл. № 2325 и имот пл. № 2461 да се отреди един съвладетелски парцел.

За имот пл. № 2462 да се отреди самостоятелен парцел.

РЕШЕНИЕ № 80

Обсъди се докладна на Арх. Цветан Берберов - Н-к отдел "Арх. и бл-во", относно включване в регулационния план на разширението на кв. Мала Кутловица - Михайловград.

Изпълнителният Комитет -

Р Е Ш И :

На основание § 70 т. 1 от ППЗПИНМ Предлага на Окръжния Народен Съвет - Михайловград, да включи в регулационния план на разширението на кв. Мала Кутловица - Михайловград, одобрен със заповед № 2971 от 23. VI. 1969 г. на Министерството на строежите и архитектурата дворното място на Окръжна болница и дворното място на Окръжно аптечно управление.

Същите дворни места бяха в регулационния план одобрени със заповед № 7960 от 29 XII 1958 г. на Министерството на Арх. и бл-то.

РЕШЕНИЕ № 81

Обсъди се докладна на Др. Цеко Димитров - Н-к отдел "Финансов", относно придобиване право на собственост на направени подобрения върху държавен парцел.

Изпълнителният Комитет -

Р Е Ш И :

Признава, че ЗАХАРИ БЪРДАРСКИ И ЦВЕТАНА БЪРДАРСКА, жители на Михайловград, като бездомници през 1942 г. са завладели и застроили държавно дворно място, образуващо парцел XX в кв. 157 по плана на град Михайловград, цялото от 345 кв.м. и по силата на чл. 1 от Закона за уреждане правата на лицата, които са заели или получавали държавни дворни места, същите са придобили правото на строеж върху горното дворно място.

За целта лицата да заплатят по 0,30 лева на квадратен метър

или общо сумата 103,50/сто, три лв., петдесет ст./ лева, след което да им се издаде удостоверение по специален образец за правото на собственост върху жилищната сграда и другите подобрения в горния имот.

С това дневният ред бе изчерпан и заседанието закрито.

СЕКРЕТАР:

/Д.ЛАЛОВ/

ПРЕДСЕДАТЕЛ:



/СТ.КЪНЧЕВ/

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Възложител: ОБЩИНА МОНТАНА

Обект: ПИ с идентификатор 48489.12.21
с площ от 544 кв. м.
град 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.

октомври, 2025 год.
Монтана

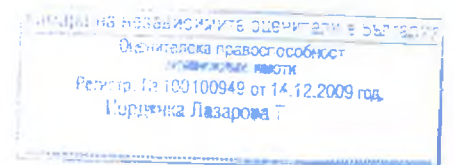
РЕЗЮМЕ на доклада

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:	09.10.2024 год.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	шест месеца
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	1.95583 лв за 1 €

Собственик	ОБЩИНА МОНТАНА
Обект на оценката:	Поземлен имот с идентификатор № 48489.12.21
Местонахождение:	град Монтана, ул. „Тимок“ № 9
Площ на имота:	544 кв.м.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	26 150 лв.
на ПИ с идентификатор № 48489.12.21 по КК и КР на град Монтана, с площ от 544 кв.м.	двадесет и шест хиляди сто и петдесет лева

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
09.10.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й. Лазарева /

I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

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

Поземлен имот с площ от 544 кв.м., с идентификатор 48489.12.21 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-29/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, няма извършено изменение на КККР със заповед, засягащо поземления имот. Урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/.

2. Възложител

Община Монтана

Акт № 7625 от 01.10.2025 г. за частна общинска собственост;

3. Изпълнител

Оценката е изготвена от:

инж. Йорданка Лазарова Тодорова, оценител на недвижими имоти със сертификат за оценителска правоспособност № 100100949/14.12.2009 год. На КНОБ, издаден въз основа на лиценз № 1525 от 12.07.1993 год. на АП.

4. Предназначение и приложение на оценката

Определяне на пазарна стойност на недвижимия имот във връзка с нуждите на възложителя. Настоящата експертна оценка разглежда само въпросите, свързани с определяне на пазарната стойност на поземления имот.

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 бизнесоценяване. 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.

Екология

Районът е с добре изпълнено озеленяване. Няма промишлени предприятия, които да изхвърлят в атмосферата вредни емисии, автомобилното движение, което е доста ограничено, се явява основен източник на замърсяването.

Инфраструктура

Районът е с добре изградени елементи на инженерната инфраструктура, както следва:

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

Благоустрояването и комуналното обслужване в района са добри.

Всички елементи на комплексното обществено обслужване са добре застъпени и напълно задоволяват нуждите на обитателите му.

Транспортната достъпност до поземления имот е много добра.

Сграден фонд

Районът е застроен преобладаващо с жилищни и обществени сгради и стопански обекти, които са изградени по традиционни строителни технологии. Гъстотата на застрояването е в рамките на устройствените планове за района.

2. Характеристика на оценявания обект

Поземленият имот е с идентификатор № 48489.12.21 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-29/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, няма изменение на ККР, засягащо поземления имот. Площта на имота е 544 кв. м., урбанизирана територия с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/, който по действащия подробен устройствен план, одобрен със Заповед № 531/06.06.1995 г. имотът представлява УПИ XV в кв. 74, с конкретно предназначение „за жилищно строителство“. Записан е на Община Монтана, съгласно Акт № 7625 от 01.10.2025 г. за частна общинска собственост. С протокол № 6 от 18.04.1973 г. върху имота е отстъпено право на строеж на Захари Марков Бърдарски и Цветана Иванова Бърдарска за построяване на жилищно сграда. В момента като собственик по данни на КРНИ е записана Венета Захаријева Модева без данни за идеални части. Имотът е с добра транспортна достъпност. В него има извършено строителство на две едноетажни сгради – една жилищна и една на допълващото застрояване.

Имотът е обособен самостоятелно, достъпът до него е от юг, от ул. „Тимок“, от останалите страни граничи с имоти с индивидуално жилищно застрояване.

3. Общо заключение

Местоположението на имота е с добър достъп и в район, предпочитан за живеене, с преобладаващо жилищно строителство. За нуждите на оценката се ползва площ на имота от 544 кв. м.

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 - **09.10.2024 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 09.04.2026 г.**, 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, са собственост 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 няма личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които го свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза.
- Лично е извършен оглед на оценявания имот.

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.;
- 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. 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 недвижимости. 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
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти.

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 на пазара за периода на валидност /пазарна адекватност/ на оценката.

V. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА и РЕЗУЛТАТИТЕ

На територията на град Монтана, в района на оценявания имот, не са намерени оферти за продажба на незастроени парцели, използвани са оферти в други райони на града, които се приема че се доближават до оценявания. Това са: Парцел в района под Парашютния цех, с площ от 630 кв. м. за 36 076,76 € 70 560 лв., незастроен поземлен имот с площ от 566 кв. м, в регулацията на квартал 'Мала Кутловица', за 25 053.30 € 49 000 лв. и незастроен УПИ от 1700 кв. м., находящ се в индустриалната зона, в близост до „КРОС“, ограден, бетониран, с достъп от главен път и товарна ЖП линия, граничеща с

имота, за 180 000 лв. 92 032,54 €. 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 – площ, местоположение, възможност за застрояване, достъп и др. - Таблица 1.

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания имот 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 и от там за целия имот.

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, бъдещо използване на имота и други обстоятелства, станали достояние в процеса на оценката

Крайната пазарна стойност на поземления имот с идентификатор № 48489.12.21 с **площ от 544 кв.м.**, който по действащия подробен устройствен план представлява **УПИ XV в кв. 74**, находящ се в град Монтана, ул. „Тимок“ № 9, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/, се определя на 100 % от стойността, получена по Сравнителния метод или на **26 150 лева** /двадесет и шест хиляди сто и петдесет лева/ **без ДДС.**

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

МОНТАНА
09.10.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. И. Лазарова/

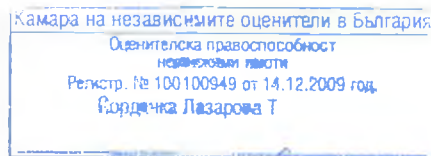


Таблица 1

**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 48489.12.21 с площ 544 кв.м.	Площ кв.м.	Лв./кв.м.	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст Лв./кв.м
<p>Парцел в регулация намиращ се в района под Парашутния цех. Възможност за избор от няколко различни имота, този е с площ от 630 кв. м. Жилищна зона по плана на гр. Монтана. С изряден документ за собственост. За 36 076,76 € 70 560 лв. (57,26 €, 112 лв./m²) https://www.imot.bg/obiava-1r175256742358986-prodava-partsel-grad-montana-zheravitsa-pod-tseha-na-ava-sport, коригирана на 11.09.2025 г.</p>	630	112,00	0,85	1	0,90	1	0,90	0,70	53,98
<p>Агенция 'ТАРА' продава парцел-566 кв. м, в регулация , квартал 'Мала Кутловица', за ниско застрояване до 10 м. Изрядни документи за собственост. Цена 25 053.30 € 49 000 лв. (44.48 €, 87 лв./m²) https://www.imot.bg/obiava-1r175826690859771-prodava-partsel-grad-montana-mala-kutlovitsa, коригирана на 19.09.2025 г.</p>	566	87,00	0,85	1	0,95	1	0,90	0,80	50,58
<p>„ЛУИС КОНСУЛТ“ продава незастроен УПИ от 1700 кв. м., находящ се в индустриалната зона, в близост до „КРОС“. Имотът е ограден, бетониран, с достъп от главен път и товарна ЖП линия, граничеща с имота. Захранен с електричество с партида. Подходящ за построяване на промишлен и др. обекти с други дейности. За 180 000 лв. 92 032,54 € 105.88 лв. на кв.м. 54,13 € на кв.м. https://www.imoti.com/obiava/90168388/prodava-partsel-grad-montana-promishlena-zona?page=7&searchres=lezmlmd1, валидна в момента на оценката</p>	1 700	105,88	0,85	1	0,70	1	0,90	0,70	39,69
Пазарна стойност:									48,08