

ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Златко _____ : Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Продажба на самостоятелни обекта, представляващи етаж втори, трети и четвърти в сграда с идентификатор 48489.8.91.1 по КККР на гр. Монтана, адрес: бул. „Александър Стамболийски“ №6

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 48489.8.91.1 с предназначение: здравно заведение, брой етажи 6 (шест), адрес: гр. Монтана, бул. „Александър Стамболийски“ №6, разположена в поземлен имот с идентификатор 48489.8.91 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, както следва:

- Самостоятелен обект с идентификатор 48489.8.91.1.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, площ: 555.00 (петстотин петдесет и пет) кв. м., етаж: 2 (втори), брой нива на обекта: 1, предназначение: за здравни и социални услуги, при съсед: на същия етаж: няма; под обекта: 48489.8.91.1.1; над обекта: 48489.8.91.1.3;

- Самостоятелен обект с идентификатор 48489.8.91.1.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, площ: 555.00 (петстотин петдесет и пет) кв. м., етаж: 3 (трети), брой нива на обекта: 1, предназначение: за здравни и социални услуги, при съсед: на същия етаж: няма; под обекта: 48489.8.91.1.2; над обекта: 48489.8.91.1.4;

- Самостоятелен обект с идентификатор 48489.8.91.1.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, площ: 555.00 (петстотин петдесет и пет) кв. м., етаж: 4 (четвърти), брой нива на обекта: 1, предназначение: за здравни и социални услуги, при съсед: на същия етаж: няма; под обекта: 48489.8.91.1.3; над обекта: 48489.8.91.1.5, са общинска собственост, придобити чрез дарение, актувани с актове за публична общинска собственост: №7657/2025 г., №7658/2025 г. и №7659/2025 г.

Данъчната оценка на трите самостоятелни обекта е 786690.50 (седемстотин осемдесет и шест хиляди шестстотин и деветдесет и 0.50) лв., съгласно удостоверение №ДО002896/07.11.2025 г. на дирекция „Местни данъци и такси“ при 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 самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 48489.8.91.1 с предназначение: здравно заведение, брой етажи 6 (шест), адрес: гр. Монтана, бул. „Александър Стамболийски“ №6, разположена в поземлен имот с идентификатор 48489.8.91 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, както следва:

- Самостоятелен обект с идентификатор 48489.8.91.1.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, площ: 555.00 (петстотин петдесет и пет) кв. м., етаж: 2 (втори), брой нива на обекта: 1, предназначение: за здравни и социални услуги;

- Самостоятелен обект с идентификатор 48489.8.91.1.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, площ: 555.00 (петстотин петдесет и пет) кв. м., етаж: 3 (трети), брой нива на обекта: 1, предназначение: за здравни и социални услуги;

- Самостоятелен обект с идентификатор 48489.8.91.1.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, площ: 555.00 (петстотин петдесет и пет) кв. м., етаж: 4 (четвърти), брой нива на обекта: 1, предназначение: за здравни и социални услуги, чрез публичен търг с явно наддаване.

2. Определя пазарната оценка **1 456 440.00 (един милион четиристотин петдесет и шест хиляди четиристотин и четиридесет) 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





ОБЩИНА МОНТАНА

Дирекция "Местни Данъци и Такси"

Изх. N: Д0002896/07.11.2025

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. АЛЕКСАНДЪР СТАМБОЛИЙСКИ №006 / гр. МОНТАНА общ. МОНТАНА идентификатор:
48489.8.91 планоснимачен No: 657 УПИ No: 2 Квартал: 157

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор	
0_1	Други нежилищни обекти	48489.8.91.1.2	
Етаж: 2 Описание:			
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
555.00	555.00	0.00	0.00
Номер	Обект	Идентификатор	
0_2	Други нежилищни обекти	48489.8.91.1.3	
Етаж: 3 Описание:			
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
555.00	555.00	0.00	0.00
Номер	Обект	Идентификатор	
0_3	Други нежилищни обекти	48489.8.91.1.4	
Етаж: 4 Описание:			
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
555.00	555.00	0.00	0.00

Данъчна оценка към дата: 07.11.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 786690.50
/седемстотин осемдесет и шест хиляди шестстотин и деветдесет лева и петдесет стотинки/
За собственика: 786690.50
/седемстотин осемдесет и шест хиляди шестстотин и деветдесет лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0_1	Други нежилни обекти	1.0000	258710.30	258710.30	555.00
0_2	Други нежилни обекти	1.0000	263990.10	263990.10	555.00
0_3	Други нежилни обекти	1.0000	263990.10	263990.10	555.00

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.МСЛДК141539 от дата 07.11.2025 в собственост/съсобственост от:

0_1/Други нежилни обекти

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	258710.30

0_2/Други нежилни обекти

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	263990.10

0_3/Други нежилни обекти

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	263990.10

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: 0003208724390259
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 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 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:Д0002896/07.11.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред КЪДЕТО Е НЕОБХОДИМО

Орган по приходите .

/ОБЕКТИВА МИРОНОВА





СХЕМА №15-3041867-07.11.2025 г.

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

с идентификатор **48489.8.91.1.2**

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**, бул. "**АЛЕКСАНДЪР СТАМБОЛИЙСКИ**" №6, ет. 2

Самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда с идентификатор **48489.8.91.1**, с предназначение: **Здравно заведение**, брой етажи: 6

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **48489.8.91**

Предназначение на самостоятелния обект: **За здравни и социални услуги**

Брой нива на обекта: 1

Площ на самостоятелния обект: **555.00 кв.м**

Прилежащи части: **съответните ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж**

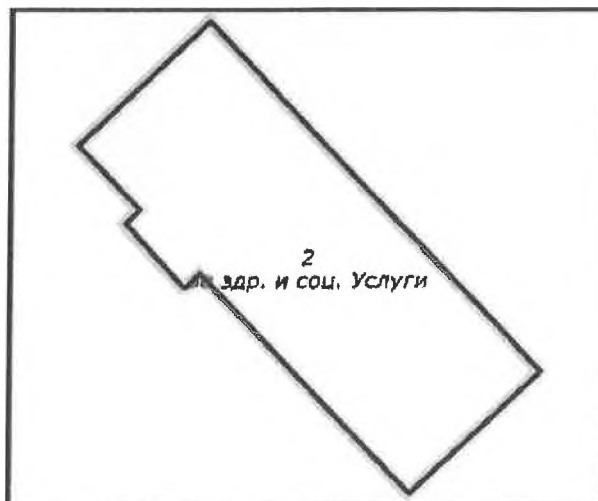
Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **Няма**

Под обекта: **48489.8.91.1.1**

Над обекта: **48489.8.91.1.3**



Предишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1, площ 555 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 134, том 14, рег. 4911 от 05.11.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Монтана

Схема №15-3041867-07.11.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-877990-07.11.2025 г.

Код за достъп: 0с3а3f24f6сс

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Ваня Генкова</i>
Дата:	<i>07.11.2025г.</i> Подпис:



Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Валя Тенкова*

Дата: *07.11.2025* Подпис:

Схема №15-3041867-07.11.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-877990-07.11.2025 г.
Код за достъп: 0с3а3f24f6сe

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
07.11.2025 11:04:12



СХЕМА №15-3041869-07.11.2025 г.

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

с идентификатор **48489.8.91.1.3**

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**, бул. "**АЛЕКСАНДЪР СТАМБОЛИЙСКИ**" №6, ет. 3

Самостоятелният обект се намира на етаж **3** в сграда с идентификатор **48489.8.91.1**, с предназначение: **Здравно заведение**, брой етажи: **6**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **48489.8.91**

Предназначение на самостоятелния обект: **За здравни и социални услуги**

Брой нива на обекта: **1**

Площ на самостоятелния обект: **555.00 кв.м**

Прилежащи части: **съответните ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж**

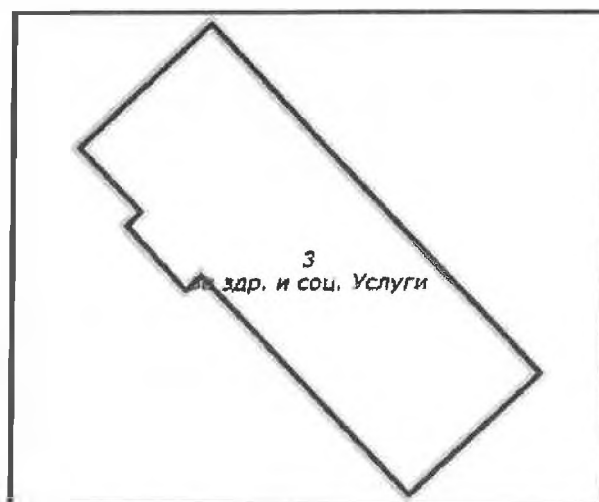
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **Няма**

Под обекта: **48489.8.91.1.2**

Над обекта: **48489.8.91.1.4**



Предишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1, площ 555 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 134, том 14, рег. 4911, от 05.11.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Монтана

Схема №15-3041869-07.11.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-877990-07.11.2025 г.

Код за достъп: e62c7c4989ae

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Ваня Тенкова</i>
Дата:	<i>08.11.25г</i> Подпис:



Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Валъ Тенкова</i>
Дата:	<i>07.11.2025г.</i> Подпис: _____

Схема №15-3041869-07.11.2025 г.,
издалена въз основа на
Заявление №01-877990-07.11.2025 г.,
Код за достъп: e62c7c4989ae

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
07.11.2025 11:04:24



СХЕМА №15-3041872-07.11.2025 г.

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

с идентификатор **48489.8.91.1.4**

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**, бул. **"АЛЕКСАНДЪР СТАМБОЛИЙСКИ"** №6, ет. 4

Самостоятелният обект се намира на етаж 4 в сграда с идентификатор **48489.8.91.1**, с предназначение: **Здравно заведение**, брой етажи: **6**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **48489.8.91**

Предназначение на самостоятелния обект: **За здравни и социални услуги**

Брой нива на обекта: **1**

Площ на самостоятелния обект: **555.00 кв.м**

Прилежащи части: **съответните ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж**

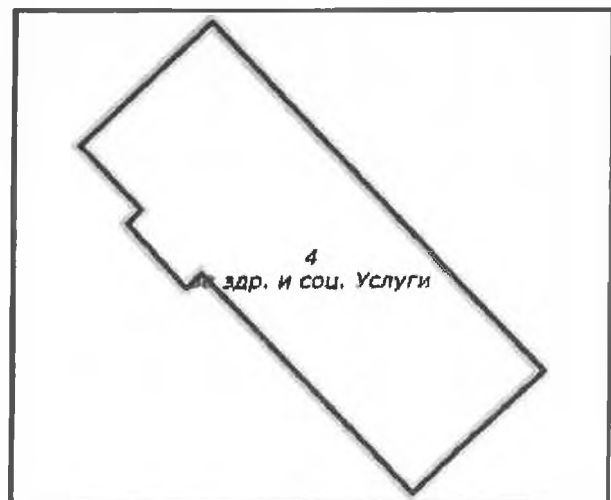
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **Няма**

Под обекта: **48489.8.91.1.3**

Над обекта: **48489.8.91.1.5**



Предишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1, площ 555 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 134, том 14, рег. 4911 от 05.11.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Монтана

Схема №15-3041872-07.11.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-877990-07.11.2025 г.

Код за достъп: f367c8fb97af

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Валъ Тенкова*

Дата: *08.11.25г.* Подпис: _____



Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Валя Генкова*

Дата: *07.11.2025*, Подпис: _____

Схема №15-3041872-07.11.2025 г.,
издалена въз основа на
Заявление №01-877990-07.11.2025 г.,
Код за достъп: f367c8fb97af

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
07.11.2025 11:04:27

Д О К Л А Д

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

О Б Е К Т

**САМОСТОЯТЕЛНИ ОБЕКТИ в сграда – СТОМАТОЛОГИЧЕН
ЦЕНТЪР и ГАРАЖИ на бул. „Ал.Стамболийски“ № 6
град МОНТАНА**

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА МОНТАНА

**ноември, 2025 год.
град Монтана**

срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. Използвани методи за оценка

За реално определяне на пазарната стойност, 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 на сградата е при 43.406286 северна ширина и 23.222994 източна дължина, Това е в централната част на града и се характеризира с групово и индивидуално строителство, с напълно изградена техническа инфраструктура.

Оценяваните етажи са в сградата, разположена на главна, събирателна улица, в непосредствена близост поликлиника, полиция, в центъра на град Монтана. С бърз достъп до сгради с административни и обслужващи сфери. Районът е с много добра достъпност и привлекателен, както като място за живеене, така за търговска и делова активност.



Разположение



Разположение



Районът на местонахождение на гаражите е при 43.406230 северна ширина и 23.222810 източна дължина. пристроени в западната част на сградата, с достъп от улиците „Камен Цанов“ и „цар Борис III“.

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 улицата на която се намира сградата, тя е с интензивно движение.

Инфраструктура

Районът е с много добре изградени елементи на инженерната инфраструктура:

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

Благоустрояването и комуналното обслужване на района са много 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, административни и търговски сгради, изградени по традиционни монолитни технологии. Гъстотата на застрояването не е завишена и в близко бъдеще не се очаква строителство на нови обекти, подобни на оценявания.

2. Характеристика на оценяваните обекти

Сградата е с идентификатор 48489.8.91 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-29/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, находяща се на бул. „Ал. Стамболийски“ № 6, със застроена площ от 555 кв.м. и предназначение – здравно заведение. Влязла в експлоатация през 1987 год.

Масивна сграда, с конструкция – пакетно повдигани плочи - това е монолитно-сглобяема строително конструктивна система за ускорено изграждане. Технологията се състои в изграждане по монолитен способ на фундаментите и сутурния етаж, след които върху тях се изработват една върху друга етажните плочи, като в тях се оставят технологични и други отвори и се бетонират метални части, които служат за монтиране на повдигателната инсталация и за свързване на плочите със заводски изработените монтажни колони и предварително изпълнените вертикални шайби и стълбищните клетки. На следващия етап специалния повдигателен механизъм повдига и задържа пакета от плочи малко над нивото на плочата на първия етаж, монтират се последователно сглобяемите колони и с механизма се повдига плочите. Плочите се свързват последователно с вертикалните външни и вътрешни неносещи тухлени стени. Покривната конструкция е стоманобетонна плоча, плосък покрив. Изпълнена е необходимата хидроизолация и вътрешно отводняване на покрива. Вертикалната връзка в сградата се осъществява с вътрешно металноно стълбище и асансьор.

Сградата е изградена на шест етажа, разположена е уличната граница на имота, с лице на главната улица. Достъпът до сградата е от изток със стъпала и площадка с навес, оформени с метален парапет. Вътрешно стълбище, оформено с метален парапет и асансьор, свързват етажите. Фасадата от изток, към улицата, е с облицовъчни тухли, от останалите страни е с пръската мазила. Външните и вътрешни стени са от тухлена зидария. Сградата има оптимално вътрешно разпределение, акцентиращо върху функционалността на отделните помещения и икономично разходване на площите. На стълбището пода е с мраморни плочи, стените са облицовани до тавана с облицовъчни плочи, дограмана е ПВЦ.

В сградата са обособени самостоятелни обекти, като предмет на оценка са етажи 2, 3 и 4, които са със собствени идентификатори с №№ 48489.8.91.2, 48489.8.91.3 и 48489.8.91.4, със застроена площ по 555 кв.м. и обща разгъната застроена площ от 1665 кв.м. На етажите са обособени помещения, както следва: на втори етаж са 10 стаи, една двойна, санитарни възели и общо помещение между двата коридора от ляво и от дясно и изолационно помещение за санитарния възел, на трети етаж са осем стаи, две двойни, санитарни възли с изолационно помещение и общо помещение между двата коридора и на четвърти етаж са 12 стаи, една двойна, санитарни възли и общо помещение между двата

коридора. В зависимост от предназначението на помещенията пода е с мраморни плочи и теракота, стените са облицавани с облицовъчни плочи, фаянс и латекс, в някои помещения има окачени тавани, дограмата е ПВЦ.

- **Пристройката /гаражи/,** които са с идентификатори 48489.8.91.2 и 48489.8.91.3 са разположени в западната част сграда 48489.8.91.1, с обща застроена площ от 37 кв.м. Масивна, едноетажна сграда, фасадата е с пръскана мазилка, плосък покрив с хидроизолация и профилна ламарина. Достъпът до гаражите е от юг с портални дървени врати, от запад и север има малки пюзорци с решетки. По кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-29/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, гаражите са отразени с площ от по 19 кв.м., в Акта за общинска собственост общата застроена площ е 37 кв.м.

3. Общо заключение

Оценяваните обекти са с много добро местоположение, в близост до централната част на град Монтана. Сградите са масивна, монолитна, стоманобетонени, с добро изпълнение на строителните работи, построени през 1987 г. За разгъната застроена площ на етажите е прието 1 665 кв.м., за гаражите 37 кв.м., както е по приложения Акт за общинска собственост и скиците на етажите. Сградите са в сравнително добро състояние, сграда 1 се ползва по предназначение, но не се стопанисва добре. За бъдещо използване е необходим основен ремонт и реконструкция. Гаражите не се ползват по предназначение.

4. Методи на оценяване

В съответствие с утвърдените стандарти, за оценяване или извършване на пазарна оценка при изготвянето на оценката е съобразено с експертното заключение за стойността, базиращо се на анализ на пазарната ситуация и възможностите за бърза продажба.

При определяне на крайната пазарна стойност на оценяваните етажи от шестетажната сграда, обособени като самостоятелни обекти в сграда, са използвани Възстановителния и Сравнителен методи.

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 месеца на съставянето ѝ - **ноември, 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 месец юни 2026 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 изградена по следните показатели:

- ⇒ натура - разгъната застроена площ и застроен обем
- ⇒ нормативна и експлоатационна годност - НГ_е
- ⇒ 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/, отчиташ 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:

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

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 /припада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за отстраняване на повреди и недостатъци и неотстранявани дефекти /ако има такива/.

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 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
- 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:

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

За определяне на пазарната стойност на оценявания недвижим имот по този метод се използват офертни предложения за сходни имоти с подобно местоположение от специализираните сайтове за недвижими имоти, на които са приложени съответните корекции, отчитайки местоположението, площ, състояние, допълнителни помещения и други показатели .

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.

V. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

При определяне стойността по Възстановителния метод, строителната себестойност на самостоятелните обекти в сградата са изведени на база строителна, средна цена за съответния еталон (№ 5 – 1 047 лв./кв.м., стандарт, на СЕК), завишена с 15 % разходи за проектиране, строителен надзор, данъци, такси и др. Строителната себестойност на гаражите е изведена на база строителна, средна цена за съответния еталон (№ 16 – 442 лв./кв.м., стандарт, на СЕК), завишена с 10 % разходи за проектиране, строителен надзор, данъци, такси и др. Начислена е необходимата амортизация, отразяваща разликите с еталона в качеството на изпълнените работи и икономическа амортизация, отразяваща пазарната среда в региона и реализацията на сградите, както и съответното овехтяване – Таблица 1.

За определяне стойността на сградите по Сравнителния метод, са намерени подходящи аналози на територията на град Монтана. За самостоятелните обекти в сградата са използвани: Самостоятелна сграда на 4 етажа с разгърната застроена площ 1569 кв.метра, със терен от 672 кв.м., паркоместа пред сградата и два гаража, помещения с чакалня, кафе-клуб, санитарни възли, подходяща за: Клиника по пластична хирургия; кардиологична клиника; очна клиника; елитен дом за възрастни хора, образователен център, офиси, може да се преустрой в жилищна; Етаж на шести от седем етажна административна сграда с площ от 243 кв.м., перфектен както за живеене така и за бизнес идеи, въведен в експлоатация 1980-1989 г. и Търговски обект в центъра на града за различни видове бизнес дейности, със ЗП площ 204 кв.м. включва шоурум и складови помещения, офис. Предоставя възможности за изграждане на успешен бизнес, благодарение на високата видимост и достъпност за множество клиенти. Складовете са оборудвани със санитарен възел и притежават отделен външен достъп. Пазарните цени са в диапазон 880,06 лв./кв.м. до 2 156,86 лв./кв.м. Приема се, че се доближават до оценяваните етажи и тъй като цените са офертни и на тях се прилагат съответните корекционни коефициенти, като се взема предвид застроената площ, техническото състояние, допълнителни помещения и др. – Таблица 2.

На територията на града Монтана е силно ограничен пазара за продажба на гаражи, повечето се предлагат за отдаване под наем. В случая са намерени три оферти за продажба, които са: Гараж с площ 25 кв.м. разположен на партерен етаж в жилищна сграда, с допълнително складово помещение от 10 кв.м., подходящ е и за обект за търговска дейност или офис, има два входа и прозорци на двете помещения за достатъчно дневна светлина за 55 000 лв.; Подземен гараж 20 кв.м. в Младост 1, срещу блок 25 за 40 000 лв. и Гараж 12 кв.м. в гр. Монтана за 23 000 лв. На използваните аналози са приложени съответните корекционни коефициенти, имайки предвид застроената площ, състояние и др. Определя се стойността за 1 кв.м. и от там за целите гаражи – Таблица 3.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

След анализ на индикациите за търсената справедлива пазарна стойност и отчитане на всички факти, станали достояние по време на оценката,

Пазарната стойност на три етажа, самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 48489.8.91.1, с предназначение – за здравни и социални услуги, със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж и на ГАРАЖИ, пристроени в западната част на сградата, с идентификатори 48489.8.91 и 48489.8.91, с адрес гр. Монтана, бул. „Ал.Стамболийски“ № 6, частна общинска собственост, се определя на **1 494 340 лв.** /един милион четиристотин деветдесет и четири хиляди триста и четиридесет лева/ **без ДДС**

в т.ч. - Втори етаж с идентификатор

48489.8.91.1.2 и ЗП 555 кв.м. за **491 560 лв.** /четиристотин деветдесет и една хиляди, петстотин и шестдесет лева/

- **Трети етаж** с идентификатор

48489.8.91.1.3 и ЗП 555 кв.м. за **491 560 лв.** /четиристотин деветдесет и една хиляди, петстотин и шестдесет лева/

- **Четвърти етаж** с идентификатор

48489.8.91.1.4 и ЗП 555 кв.м. за **473 320 лв.** /четиристотин седемдесет и три хиляди, триста и двадесет лева/

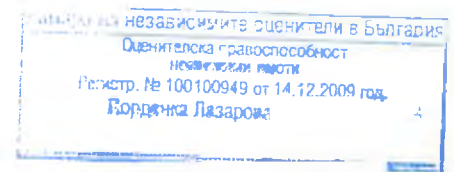
- **Гараж** с идентификатор
48489.8.91.2 и ЗП 18,50 кв.м. за **18 950 лв. /осемнадесет хиляди деветстотин
и петдесет лева/**
- **Гараж** с идентификатор
48489.8.91.3 и ЗП 18,50 кв.м. за **18 950 лв. /осемнадесет хиляди деветстотин
и петдесет лева/**

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. Таблици № 2 и 3 за оценка по Сравнителен метод
3. Снимки на обекта
4. Акт за общинска собственост
5. Скици на самостоятелните обекти
6. Сертификат на оценителя



Монтана
ноември, 2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й.Лазарова/

Таблица 1

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ:**ЕТАЖИ от СГРАДА, ГАРАЖИ на бул. „Ал.Стамболийски” № 6, гр. Монтана**

№	Характеристики/показатели	Сграда	Стойност	Гаражи	Стойности
1	Година на изграждане на сградата	1987 г.		1987	
2	Вид на сградата	монолитна стоманобет.		монолитна стоманобет.	
3	Амортизационен срок	80 г.	Експертно определен	80 г.	Експертно определен
4	Остатъчна експлоатационна годност	42 г.		42 г.	
5	Обща застроена площ на сградите	555 кв.м.		37 кв.м.	
6	Разгъната застроена площ	1 665 кв.м.		37 кв.м.	
7	Стойност за изграждане	еталон 5 /стандарт/ 1047 лв./кв.м.	1 743 255лв.	Е;талон 16 /стандарт/ 442 лв./кв.м.	16 354 лв
8	Разходи за проектиране, стр.надзор, данъци, такси и др.	15 %	1204,05 лв./кв.м.	10 %	486,20 лв./кв.м.
9	Стойност на сградите като нови		2 004 743 лв.		17 989 лв.
10	Обезценяване поради остаряване	35,18 %	705 269 лв.	35,18 %	6 328 лв.
11	Функционално обезценяване	10 %	200 474 лв.	5 %	899
12	Икономическо обезценяване	25 %	501 186 лв.	10 %	1 798 лв.
13	Вещна стойност на строителната част на сградите		597 814 лв.		8 964 лв.
14	Стойност на првото на строеж		119 563 лв.	x 20 %	1 973 лв.
	ВЕЩНА СТОЙНОСТ - 728 320 лв.		717 377 лв. ~ 717 380лв.		10 937 лв. ~ 10 940 лв.

Таблица 2

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
/сгради/

Корекционни коефициенти
Коф – за оферта; Км – за местоположение;
Кзп – застроена площ; Ктс – текущо състояние;
Кдр. – друго, доп.помещения, обзавеждане;

Вид на имота – етажи в сграда на бул. Ал.Стамболийски"№6, със РЗП 1 665 кв.м., гр. Монтана	РЗП на обекта кв.м.	Офер. ст.ст лв./кв.м.	Коф	Км	Кзп	Ктс	Кдр	Кор. ст. ст лв/кв.м
Самостоятелна сграда на 4 етажа с разгърната застроена площ 1569 кв.метра. Земя / двор 672 кв.м. На груб строеж, с поставени подови покрития испански керамични плочи. Място за асансьор. Парко места пред сградата и два гаража. Помещения с чакалня, кафе-клуб, санитарни възли Сградата е подходяща за: Клиника по пластична хирургия; кардиологична клиника; очна клиника; елитен дом за възрастни хора, образователен център, офиси, може да се преустрой в жилищна. https://www.imot.bg/obiava-1172838096990059-prodava-biznes-imot-grad-montana-zheravitsa . коригирана на 16.07.2025 г.	1 569	880,06	0,90	1	1	1	1	792,05
Здравейте, предлагам на вашето внимание етаж /на шести от седем етажна сграда/ от административна сграда с площ от 243 кв.м. Намира се в гр. Монтана, ул. Генерал Столетов 1. Перфектен както за живеене така и за бизнес идеи. Въведен в експлоатация 1980-1989 г. Нуждае се от нова дограма и ремонт. https://www.imot.bg/obiava-1a157053842773278-prodava-ofis-grad-montana-shirok-tsentar , коригирана на 24.06.2025 г.	243	1 641,93	0,90	1	1,15	0,80	0,70	951,66
Търговски обект в центъра на гр. Монтана, изключително привлекателен за различни видове бизнес дейности, в близост до 'Общинския пазар', 'Централна автогара' и 'ЖП гара' със ЗП площ 204 кв.м. включва шоурум и складови помещения, офис. Предоставя възможности за изграждане на успешен бизнес, благодарение на високата видимост и достъпност за множество клиенти. Складовете са оборудвани със санитарен възел и притежават отделен външен достъп. https://bazar.bg/obiava-50524301-prodava-magazin-qr-montana-shirok-tsentar . публикувана на 15.07.2025 г.	204	2 156,86	0,90	0,90	1,20	0,70	0,60	880,52
Пазарна стойност:								874,74

Таблица 3

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
/гаражи/

Корекционни коефициенти
Коф – за оферта; Км – за местоположение;
Кзп – застроена площ; Ктс – текущо състояние;
Кдр. – друго, доп.помещения, обзавеждане;

Вид на имота – гаражи на бул. Ал.Стамболийски“№ 6, със ЗП 37 кв.м., гр. Монтана	РЗП на обекта кв.м.	Офер. ст.ст лв./кв.м.	Коф	Км	Кзп	Ктс	Кдр	Кор. ст. ст лв/кв.м
Автомобилен гараж с площ 25 кв.м. разположен на партерен етаж в жилищна сграда. Заедно с допълнително складово помещение от 10 кв.м. Имотът е подходящ и за преустройство на помещението в обект за търговска дейност или офис. Разполага с два входа и прозорци на двете помещения за достатъчно дневна светлина. Има техническа възможност за обособяване на самостоятелни партиди за електричество и вода. Помещението е ситуирано в района на бившия завод Явор , като покрива голям участък от няколко улици, в случай че се използва за паркиране на автомобил. За 55 000 лв. x 1571 лв/кв.м. https://www.imot.bg/obiava- 1o174462510933229-prodava-garazh- parkomvasto-grad-montana-shirok-tsentar . коригирана на 08.07.2025 г.	35	1 571	0,85	1	1	0,90	0,80	961,45
Подземен гараж 20 кв.м. в Младост 1, с-у блок 25. За 40 000 лв. x 2 000 лв./кв.м. https://www.imot.bg/obiava- 1o174807293246968-prodava-garazh- parkomvasto-grad-montana-mladost-1 . коригирана на 19.07.2025 г.	20	2 000	0,85	1	1	0,80	0,80	1 088
Продава Гараж 12 кв.м. в гр. Монтана за 23 000 лв. x 1 917 лв./кв.м. https://bazar.bg/obiava-50731391-prodava- garazh-parkomvasto-grad-montana-idealno- tsentar . публикувана 13.07.2025 г.	12	1 917	0,85	1	1	0,90	0,80	1 173,20
Пазарна стойност:								1 024,32